

## Herausforderungen für Wohnungsbaugenossenschaft in der Diskussion

Pressemitteilung vom 27. Februar 2023

**Im Rahmen Ihres 75-jährigen Jubiläums hat die Joseph-Stiftung Wohnungsbaugenossenschaften aus ganz Nordbayern zu einem Genossenschaftstag nach Bamberg eingeladen. Dort informierten namhafte Referenten über aktuelle Herausforderungen der Wohnungswirtschaft, insbesondere für kleinere und mittelgroße Genossenschaften. Vor allem für diese wird es immer schwieriger, die stetig steigenden Anforderungen verschiedener Interessensgruppen umsetzen zu können. Zudem steht mit der in Deutschland angestrebten CO<sub>2</sub>-Neutralität eine noch nie da gewesene Herausforderung vor der Tür.**

**Bamberg** – Wie sind die aktuellen Förderbedingungen für energetische Modernisierungen bei Gebäuden? Auf welche Weise können digitale Prozesse die Effizienz und Kundennähe steigern? Und was ist eigentlich serielles Bauen in Holz-Hybrid-Bauweise? Mit diesen und anderen Fragen beschäftigte sich der Genossenschaftstag der Joseph-Stiftung in Bamberg. Hierzu hatte das kirchliche Wohnungsunternehmen am 23. Februar Vorstände und Aufsichtsräte von Wohnungsbaugenossenschaften aus ganz Nordbayern in das Kongresshotel in Bamberg eingeladen. Rund 20 Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen aus Ober-, Mittel- und Unterfranken waren gekommen.

### **Wie bleibt Wohnen bezahlbar?**

Während der Vorträge und in der anschließenden Podiumsdiskussion zeigte sich, dass viele Genossenschaften mit sehr ähnlichen Problemen zu kämpfen haben: teilweise in die Jahre gekommene Wohnungsbestände, eine unsichere, komplexe und sehr bürokratische Förderlandschaft, stetig steigende gesetzliche Vorgaben und alle diese Themen unter dem Brennglas der Herausforderungen des Klimawandels und der angestrebten CO<sub>2</sub>-Neutralität. Vor allem stellte sich die Frage, wie die genannten Themen mit dem genossenschaftlichen Ziel des bezahlbaren Wohnraums vereinbar sind.

### **Von Förderung bis serielles Bauen**

Die Bedeutung der Genossenschaften und der genossenschaftlichen Idee für den Wohnungsmarkt unterstrich Stefan Roth, Vorstand und Syndikus des Verbandes der bayerischen Wohnungsunternehmen (VdW-Bayern). Er thematisierte auch die besonderen Herausforderungen für Genossenschaften in der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Situation und verdeutlichte die Besonderheiten der genossenschaftlichen Rechtsform, die aus seiner Sicht viele Vorteile in der aktuellen Gemengelage mit sich bringe.

Christoph Reichl, Sachgebietsleiter Wohnungswesen bei der Regierung von Oberfranken, erläuterte die aktuellen Förderbedingungen für Wohnraummodernisierung und energetische Modernisierung des Freistaates Bayern. Diese seien in vielen Teilen aufgestockt worden und in der aktuellen Situation eine durchaus attraktive Möglichkeit zur Finanzierung von Bau- und Modernisierungsprojekten, so Reichl.

Um schnell, kostensparend und energetisch sinnvoll zu bauen, gibt es inzwischen viele Alternativen zu altbekannten Bauweisen. Ein Beispiel stellte die Firma B & O Bau Deutschland vor. Mario Dunger, Vertreter der B&O Gruppe, referierte über serielles Bauen mit Holz-Hybrid Systemhäusern oder sprach über den modernen Geschosswohnungsbau in Holz und zeigte Fortschritte und Neuerungen auf diesen Gebieten auf. Roland Schramm und David Haynes, beide Teamleiter im Bereich B2B bei der Joseph-Stiftung, informierten die Zuhörer über verschiedene Themen wie Vermietungserfolge durch modernisierten Wohnungsbestand oder wie digitale Prozesse die Effizienz und Kundennähe steigern können.

### **Geschäftsbesorgung als Garant für bezahlbaren Wohnraum**

Für die Joseph-Stiftung mit dem klaren Auftrag bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist die Unterstützung von Genossenschaften ein Weg, diesen Auftrag vor allem im ländlichen Raum umzusetzen. Die sogenannten Geschäftsbesorgungen sind seit Ende der späten 1970er-Jahre ein Geschäftsfeld des kirchlichen Wohnungsunternehmens. Bei Geschäftsbesorgungen übernimmt die Joseph-Stiftung die Erledigung aller Arbeiten, die der Betrieb eines fremden Wohnungsunternehmens mit sich bringt.

„Dabei muss keiner fürchten, den Zugriff auf sein Wohnungsunternehmen zu verlieren“, betonte David Haynes, Teamleiter bei der Joseph-Stiftung. Eher werde es für kleinere Unternehmen, insbesondere Genossenschaften, immer schwieriger, die stetig steigenden Anforderungen vom Gesetzgeber, Banken oder anderen Interessensgruppen umsetzen zu können. Von Mitarbeitern und Führungskräften – auch wenn diese nur ehrenamtlich tätig seien – werde dabei immer mehr Fachwissen in einzelnen Bereichen verlangt. Ein kleines

Unternehmen könne sich in der Regel keine Allroundexperten für Finanzierungsinstrumente, Internet-Marketing, Bilanzierungsfragen oder energetische Sanierungen leisten, erklärte Haynes.

Eine Lösung für dieses Dilemma bietet sich in der Kooperation mit der Joseph-Stiftung über einen Geschäftsbesorgungsvertrag. Die Stiftung erledigt diese Arbeiten nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung. Seit dem Jahr 2017 bietet die Joseph-Stiftung auch für solche Wohnungsunternehmen die Durchführung von Gebäudemodernisierungen an, die vertraglich nicht durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit ihr verbunden sind.

FOTOHINWEIS: Fotoquelle: Joseph-Stiftung

Bild „Genossenschaftstag2“: Bei der Podiumsdiskussion (von links): Christoph Reichl (Sachgebietsleiter Wohnungswesen bei der Regierung von Oberfranken), Andreas F. Heipp (Vorstandssprecher Joseph-Stiftung), David Haynes (Teamleiter Joseph-Stiftung), Mario Dunger (Vertreter der B&O Gruppe) und Stefan Roth (Vorstand und Syndikus VdW-Bayern)

## Unternehmensdaten

### Gründung und Stiftungszweck

Die Joseph-Stiftung als kirchliches Wohnungsunternehmen wurde 1948 durch den Bamberger Erzbischof Joseph Otto Kolb gegründet. Sie ist christlichen Grundwerten verpflichtet. Stiftungszweck ist die Wohnungsversorgung – insbesondere in der Erzdiözese Bamberg – für Zielgruppen mit geringerem Einkommen zu verbessern.

### Kerngeschäftsfelder und Wirkungsbereich

Das Unternehmen ist in den Bereichen Neubau und Bauträger, Baubetreuung für Dritte und in der Immobilienverwaltung tätig. Mit etwa 180 Mitarbeitern, rund 12.000 verwalteten Einheiten und einer jährlichen Bilanzsumme von rund 445 Millionen Euro ist die Joseph-Stiftung eines der größten Wohnungsunternehmen in Nordbayern. Neben dem Hauptsitz in Bamberg betreibt das Unternehmen Geschäftsstellen und Kundenzentren in Bayreuth, Erlangen, Nürnberg, Forchheim, Ansbach und Fürth.

### Unternehmensgruppe

Des Weiteren ist die Joseph-Stiftung an Unternehmen aus den Bereichen der Wohnungswirtschaft, der Medien- und Freizeitbranche sowie dem Gewerbe- und Dienstleistungssegment beteiligt.

### Nachhaltigkeit und Innovation

Das Unternehmen berichtet seit 2016 zum Deutschen Nachhaltigkeits-Kodex. Als Bauherr erhielt die Joseph-Stiftung das Qualitätssiegel für Nachhaltigkeit im Wohnungsbau. Für innovative Konzepte und Projektverwirklichungen erhielt die Joseph-Stiftung bereits drei Mal den DW-Zukunftspreis der Deutschen Immobilienwirtschaft, zuletzt 2019.

## Ansprechpartner

Thomas Heuchling  
Referent Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Telefon +49 951 9144-271  
Mobil 0170 64 70 545  
E-Mail [thomas.heuchling@joseph-stiftung.de](mailto:thomas.heuchling@joseph-stiftung.de)

Joseph-Stiftung . Kirchliches Wohnungsunternehmen  
Hans-Birkmayr-Straße 65 . 96050 Bamberg . Telefon +49 951 9144-0 . Telefax +49 951 9144-555  
[www.joseph-stiftung.de](http://www.joseph-stiftung.de) . [www.facebook.com/josephstiftung](https://www.facebook.com/josephstiftung)