

Ergebnisse: CoopCamp Zukunft Wohnungsgenossenschaften



Wohnen in
Genossenschaften e.V.

KI in der Wohnungswirtschaft

Format: Austausch

Die Fragestellung

Im Zentrum der Session stand die Frage, wie Künstliche Intelligenz (KI) sinnvoll in die Prozesse von Wohnungsgenossenschaften integriert werden kann. Dabei wurde diskutiert, welche Tools bereits im Einsatz sind, wo die Grenzen der Automatisierung liegen und wie man sowohl Mitglieder als auch Mitarbeitende bei diesem digitalen Wandel mitnimmt, ohne den persönlichen genossenschaftlichen Kern zu verlieren.

Der Austausch

Die Teilnehmenden tauschten sich intensiv über erste Praxiserfahrungen und technische Hürden aus. Ein Schwerpunkt lag auf der automatisierten Kommunikation:

Tools im Einsatz: Es wurden Erfahrungen mit Systemen wie Yuneo (Chatbot/Ticketsystem) und der Telefon-KI Ava geteilt. Ein konkretes Beispiel zeigte, wie eine KI Schadensmeldungen (z. B. defekte Steckdose) präzise abfragt und vorqualifiziert.

Herausforderungen der Integration: Kritisch diskutiert wurde der Wechsel zwischen ERP-Systemen (wie Wodis Sigma) und KI-Tools. Ein Praxisbericht verdeutlichte, dass technische Brüche zu Frust führen können. Zudem wurde angemerkt, dass viele KIs keinen Zugriff auf tagesaktuelle rechtliche Änderungen haben.

Mensch & Akzeptanz: Ein großer Teil des Gesprächs widmete sich dem „Faktor Mensch“. Während einige Mitarbeitende KI bereits für einfache Sprache oder Korrespondenz nutzen, gibt es bei anderen massive Vorbehalte oder sogar Verweigerung. Auch die Frage nach den Wünschen der Mitglieder stand im Raum: Verliert die Genossenschaft durch KI den geschätzten direkten Kontakt?

Ergebnisse & Take-Aways

Hybrid-Modell als Ziel: Die Strategie sollte sein, die „Masse“ der Standardanfragen (z. B. Mietbescheinigungen) durch KI abzufangen, um freie Kapazitäten für die individuelle und persönliche Betreuung komplexer Anliegen zu schaffen.

Prozess vor Technik: Ein schlechter Prozess wird durch Digitalisierung nicht automatisch gut. Bevor KI eingeführt wird, müssen die analogen Arbeitsschritte hinterfragt und optimiert werden.

Datenschutz & Sicherheit: Bei der Nutzung von Tools wie ChatGPT dürfen keine personenbezogenen Daten eingegeben werden. Europäische Alternativen wie Le Chat (Mistral AI) können helfen, DSGVO-Anforderungen besser zu erfüllen. Die Datenschutzerklärung der Genossenschaft muss zwingend angepasst werden.

Partizipation der Belegschaft: Mitarbeitende müssen frühzeitig sensibilisiert und geschult werden (Stichwort: AI Act). Es muss transparent geklärt werden, wo die KI unterstützt und wo die menschliche Entscheidungskompetenz unverzichtbar bleibt.

Nächste Schritte: Zur Vertiefung des Themas wurde die Bildung von Kompetenzteams oder genossenschaftsübergreifenden Arbeitskreisen angeregt, um Wissen zu teilen und gemeinsam Pilotprojekte zu bewerten.

Finanzierung durch Mitglieder



Format: Austausch

Die Fragestellung

Wie können Wohnungsgenossenschaften die massiven Investitionen – insbesondere für die Klimaneutralität bis 2040/2045 – finanzieren, ohne ihre soziale Identität zu verlieren? Im Fokus stand das Spannungsfeld zwischen attraktiven Konditionen für Mitglieder (Zinsen/Dividenden), notwendigen Mieterhöhungen und der Finanzierung neuer sowie bestehender Quartiere.

Der Austausch

Die Teilnehmenden diskutierten verschiedene Instrumente der Eigen- und Fremdfinanzierung sowie die damit verbundenen kommunikativen Herausforderungen:

Inhaberschuldverschreibungen: Dieses Instrument wird intensiv genutzt, um Kapital direkt von Mitgliedern einzuwerben. Da es sich nur an Mitglieder richtet, ist der regulatorische Aufwand geringer als am freien Markt. Laufzeiten von ca. fünf Jahren haben sich bewährt, um Kapital langfristig zu binden.

Mietanpassungen als Hauptquelle: Es herrschte Konsens, dass regelmäßige Mieterhöhungen die Basis für Instandhaltung sind. Viele Genossenschaften nutzen eigene Grundsätze, die bewusst unter dem gesetzlichen Maximum bleiben, um soziale Erschwinglichkeit zu garantieren.

Dividenden-Politik: Ein kontroverser Punkt war die Kürzung von Dividenden. Während dies oft zu emotionalen Reaktionen führt, bietet es der Genossenschaft in der Summe erhebliches Investitionskapital. Ein Best-Practice-Beispiel zeigte,

dass die Akzeptanz steigt, wenn die Vertreterversammlung mitentscheiden darf, in welche konkreten Projekte das gesparte Geld fließt.

Klimapfade & Synergien: Investitionen in die energetische Sanierung werden oft mit wertsteigernden Maßnahmen (z. B. Balkonanbau) gekoppelt, um die Wirtschaftlichkeit durch Synergieeffekte (z. B. stehendes Gerüst) zu erhöhen.

Ergebnisse & Take-Aways

Kommunikation ist der Schlüssel: Transparenz über die Notwendigkeit von Mieterhöhungen oder Dividendenkürzungen führt zu erstaunlich viel Verständnis bei den Mitgliedern. Wer erklärt, dass Investitionen den Wert des gemeinschaftlichen Eigentums sichern, nimmt die Menschen mit.

Fokus auf den Förderauftrag: Die Kernaufgabe der Genossenschaft ist die Bereitstellung von gutem Wohnraum, nicht die Maximierung der Rendite. Die Priorisierung von Investitionen in den Bestand gegenüber hohen Dividendenausschüttungen entspricht diesem genossenschaftlichen Geist.

Spannungsfeld Alt vs. Neu: Es besteht eine dauerhafte Herausforderung, die Balance zwischen niedrigen Bestandsmieten und der Schaffung von neuem Wohnraum zu finden. Hier muss das Gemeinschaftsgefühl („Alle profitieren langfristig“) aktiv moderiert werden.

Finanzierungsmix: Als grobe Richtlinie für eine solide Basis wurde das Modell der Freien Scholle aus Bielefeld diskutiert: Ein Drittel Förderungen, ein Drittel Fremdkapital und ein Drittel Eigenfinanzierung.

Grenzen der Gemeinnützigkeit: Es wurde kritisch gesehen, dass Steuern oft nicht das Hauptproblem sind und hohe Sanierungskosten im Altbestand bestehen. Die Gemeinnützigkeit allein ist keine Lösung für den aktuellen Finanzierungsdruck.

Abteilungsübergreifende Teams



Format: Austausch

Die Fragestellung

Wann und wie lohnt sich der Einsatz agiler, abteilungsübergreifender Teams in der Genossenschaftswelt? Im Fokus stand der Erfahrungsaustausch darüber, wie moderne Arbeitsmethoden die Zusammenarbeit bei komplexen Themen wie Neubau, Nachhaltigkeit und Digitalisierung verbessern können und welche kulturellen Voraussetzungen dafür in der Belegschaft geschaffen werden müssen.

Der Austausch

Die Teilnehmenden berichteten von durchweg positiven Erfahrungen, insbesondere bei IT-Projekten wie der Einführung von Mitgliederportalen. Der Diskurs drehte sich stark um die kulturellen Vor- und Nachteile:

Die menschliche Komponente: Als größte Stärken wurden die Steigerung der Selbstwirksamkeit, Motivation und gegenseitigen Wertschätzung genannt. Agilität führt dazu, dass „Fachwissen statt Hierarchie“ entscheidet. Auch kritische Stimmen werden produktiv eingebunden, was die spätere Akzeptanz von Projekten massiv erhöht.

Hürden und Widerstände: Es wurde offen über die Kehrseite gesprochen – agile Prozesse können initial länger dauern und stoßen oft auf Skepsis, besonders bei langjährigen Mitarbeitenden. Die Diskussion zeigte, dass Widerstand oft auf dem Gefühl beruht, übergangen zu werden oder altbewährte Kompetenzen zu verlieren.

Rolle der Führung: Ein zentraler Punkt war die notwendige Veränderung im Management. Abteilungsleiter müssen lernen, operative Kontrolle abzugeben („loslassen“) und den Projektleitungen Vertrauen sowie echten Handlungsspielraum zu schenken.

Ergebnisse & Take-Aways

Struktur gibt Freiheit: Agilität bedeutet nicht Chaos. Erfolgreiche Projekte brauchen einen klaren Rahmen (Templates/Leitfäden), der Ausgangslage, Ziele, Zeitpläne und Rollen definiert. Ein zentrales Projektmanagement sorgt für die nötige Transparenz über alle laufenden Aktivitäten.

Schlüsselpersonen identifizieren: Jedes Projekt benötigt „Brückenbauer:innen“ – Personen, die sowohl inhaltlich als auch kommunikativ die verschiedenen Abteilungen verknüpfen können.

Umgang mit Beharrungskräften: Widerstand sollte mit Empathie und „nettem Druck“ begegnet werden. Zuhören ist wichtig: Was ist der Kern der Ablehnung? Langjährige Mitarbeitende müssen durch kontinuierliche Begleitung und Ermutigung schrittweise an neue Arbeitsweisen herangeführt werden.

Feedbackkultur als Kompetenz: Offenes Feedback ist die Basis für agile Arbeit, muss aber oft erst erlernt werden. Eine professionelle Feedbackkultur schützt vor Betriebsblindheit und verbessert die Ergebnisse nachhaltig.

Externer Blick: In festgefahrenen Strukturen kann Unterstützung von außen (Coaching/Beratung) sehr hilfreich sein, um neue Impulse zu setzen und den Veränderungsprozess zu moderieren.

Mitglieder Engagement



Format: Workshop

Die Fragestellung

Wie lässt sich die wachsende Lücke zwischen den individuellen Bedürfnissen der Mitglieder (günstiges Wohnen, guter Zustand) und dem genossenschaftlichen Ideal der aktiven Gemeinschaft schließen? Diskutiert wurde, wie man Engagement fördern kann, wenn die gesellschaftliche Tendenz eher in Richtung einer „Fitness-Studio-Mentalität“ (Zahlen für eine Dienstleistung) statt einer „Vereinsmentalität“ (Mitgestaltung) geht.

Der Austausch

Der Workshop beleuchtete das Spannungsfeld zwischen der Erwartungshaltung der Mitglieder und den Zielen der Genossenschaft:

Erwartung vs. Realität: Umfragen zeigen, dass für viele Mitglieder das preiswerte Wohnen im Vordergrund steht. Politische Erwartungen, dass Genossenschaften gesellschaftliche Probleme lösen, decken sich nicht immer mit der Bereitschaft der Mitglieder, sich einzubringen.

Herausforderung Beteiligung: Ein Praxisbeispiel verdeutlichte die Problematik: Von 1.000 angeschriebenen Mitgliedern nahmen nur sieben an einer Veranstaltung teil. Klassische Formate erreichen oft nur Senior:innen, während Eltern und junge Menschen kaum vertreten sind.

Nutzen von Engagement: Es wurde hinterfragt, ob Engagement immer gewollt ist. Aktive Mitglieder haben oft höhere Ansprüche. Demgegenüber steht der enorme Vorteil einer starken Gemeinschaft: Gut vernetzte Nachbarschaften lösen Konflikte (z. B. Lärm) oft untereinander, was die Verwaltung entlastet.

Best Practices: In Mehrgenerationen-Projekten ist die Teilungsbereitschaft hoch. Bei Events funktionieren niederschwellige, bedürfnisorientierte Formate wie gemeinsames Kochen („Schnibbel-Partys“) oft besser als rein informative Sitzungen.

Ergebnisse & Take-Aways

Onboarding verbessern: Das Bewusstsein für genossenschaftliche Werte, Rechte und Pflichten muss von Tag eins an geschärft werden. Info-Pakete bei der Wohnungsübergabe sind ein wichtiger erster Schritt.

Werte-Kompass etablieren: Um die Identifikation zu stärken, können Leitbilder oder ein „Werte-Kompass“ (ggf. als Präambel in der Satzung) genutzt werden. Mitglieder sollten sich bewusst machen, dass sicheres und günstiges Wohnen mit der Übernahme von Verantwortung korrespondiert.

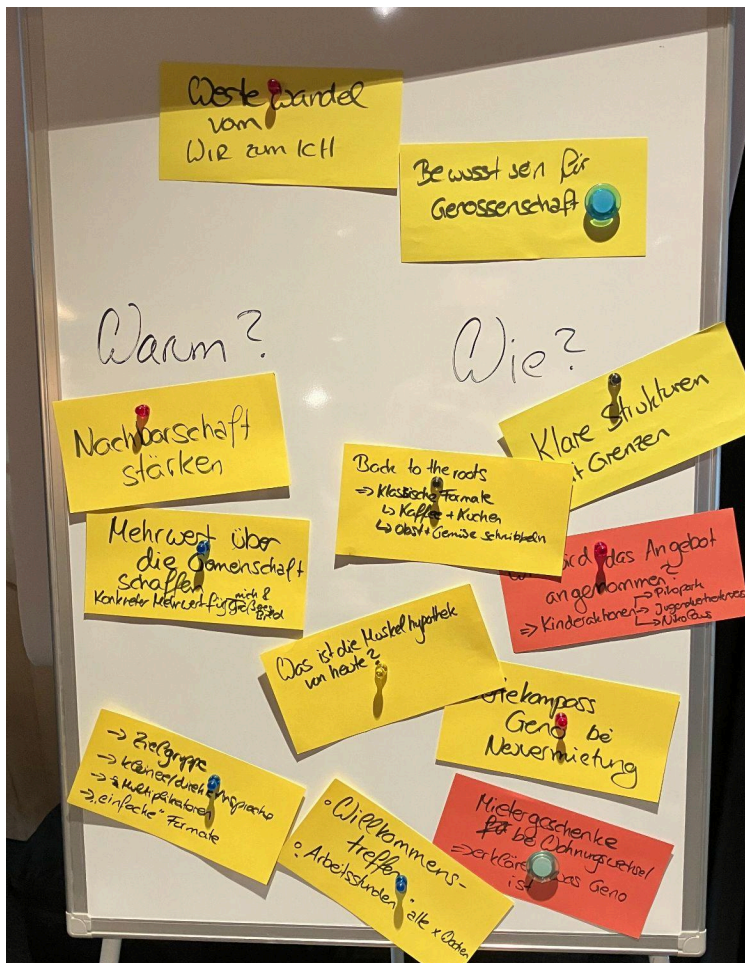
Bedürfnisorientierte Formate: Statt Standard-Events braucht es zielgruppenspezifische Angebote. Während Senior:innen „Kaffee und Kuchen“ schätzen, benötigen junge Familien Formate, die sich in ihren Alltag integrieren lassen.

Jugend einbinden: Die Gründung von Jugend-Gremien (12–17 Jahre) ist mühsam, aber wichtig, um die nächste Generation an die genossenschaftliche Idee heranzuführen und ihre Wünsche für das Quartier zu hören.

Anreize reflektieren: Die Diskussion über Belohnungssysteme blieb offen. Ein wichtiger Impuls war jedoch, weniger auf klassische „Bonuspunkte“ und mehr auf die Wertschätzung des gemeinsamen Eigentums und des sozialen Friedens zu setzen.

Die „Leisen“ hören: Es muss sichergestellt werden, dass nicht nur die lautesten Mitglieder Gehör finden, sondern die Interessen der gesamten Mitgliedschaft repräsentiert werden.

Workshop Ergebnisse



Klimapfad entwickeln

Format: Austausch

Die Fragestellung

Wie können Wohnungsgenossenschaften realistische und steuerbare Klimapfade entwickeln, um die gesetzlichen Klimaziele bis 2045 zu erreichen? Im Mittelpunkt stand der Erfahrungsaustausch über die derzeit verfügbaren Software-Tools, deren Praxistauglichkeit und die Schwierigkeit, aus reinen Daten eine konkrete, zeitlich unterfütterte Sanierungsstrategie abzuleiten.

Der Austausch

Die Teilnehmenden diskutierten intensiv über die Vor- und Nachteile der gängigen Branchenlösungen:

IW2050-Tool: Dieses Tool wurde als sehr mächtig und detailliert beschrieben. Allerdings wurde kritisiert, dass die enorme Komplexität und Detailtiefe zu Missverständnissen in der Anwendung führen kann. Es erfordert eine hohe Einarbeitungszeit und fachliche Expertise.

VdW-CO2-Tool: Im Vergleich zum IW2050 wurde dieses Tool als deutlich einfacher in der Handhabung und benutzerfreundlicher bewertet. Ein großer Schwachpunkt ist jedoch die mangelhafte Schnittstellen-Funktionalität („Interoperabilität“) zum IW2050-Tool, was den Datenaustausch und die kombinierte Nutzung erschwert.

Die Lücke zwischen Daten und Strategie: Ein zentraler Kritikpunkt an den aktuellen Finanzierungstools war, dass sie oft nicht „strategiespezifisch“ genug sind. Sie liefern zwar Kennzahlen, beantworten aber nicht die entscheidende Frage: „Was genau muss ich wann und in welcher Reihenfolge tun, um das Ziel zu erreichen?“ Ein vollständiger, dynamischer Klimapfad wird von den Tools derzeit noch nicht ausreichend abgebildet.

Ergebnisse & Take-Aways

Usability vor Detailtiefe: Für die tägliche Arbeit in der Genossenschaft werden Tools benötigt, die weniger fehleranfällig und intuitiver bedienbar sind. Eine zu hohe Komplexität verhindert oft, dass die Ergebnisse in die breite Unternehmensplanung einfließen.

Verbesserung der Schnittstellen: Die Verbände und Software-Anbieter sind gefordert, die Kompatibilität zwischen den verschiedenen Tools (z. B. VdW und IW2050) massiv zu verbessern, um Doppelangaben und Datenverluste zu vermeiden.

Vom CO2-Reporting zum Sanierungsfahrplan: Die Erfassung des Ist-Zustandes (CO2-Monitoring) ist nur der erste Schritt. Die Branche benötigt Werkzeuge, die aus diesen Daten automatisiert (oder teilautomatisiert) konkrete Maßnahmenpakete für die kommenden 20 Jahre ableiten können.

Finanzierung ganzheitlich denken: Ein Klimapfad ist nur dann wertvoll, wenn er direkt mit der Finanzplanung verknüpft ist. Aktuelle Tools müssen sich dahingehend weiterentwickeln, dass sie nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Pfade synchron abbilden.

Resiliente Wohnungsgenossenschaften



Format: Workshop

Die Fragestellung

In Anbetracht zunehmender Krisenszenarien – von Extremwetterereignissen wie der Ahr-Flut über langanhaltende Hitzeperioden bis hin zu infrastrukturellen Gefahren wie Blackouts – stellte die Session die Frage: Wie resilient sind unsere Wohnungsgenossenschaften? Es wurde diskutiert, ob Krisenvorsorge eine rein staatliche Aufgabe ist oder ob gerade die genossenschaftliche Gemeinschaft die Verantwortung trägt, die ersten kritischen Tage einer Notsituation eigenständig zu überbrücken.

Der Austausch

Der Workshop bot einen breiten Überblick über physische, organisatorische und soziale Resilienz-Strategien:

Technische & Bauliche Prävention: Viele Genossenschaften setzen bereits auf „Schwammstadt-Konzepte“. Beispiele sind Zisternenanlagen zur Überbrückung von Dürren und zum Auffangen von Starkregen sowie die Anpassung der Gartengestaltung. Auch bauliche Maßnahmen wie Rollläden (Hitzeschutz), Klimaanlage in Dachgeschossen oder die Sicherung von Kellerräumen wurden diskutiert.

Organisatorische Vorsorge: Ein kritischer Punkt war die Handlungsfähigkeit der Verwaltung bei Stromausfällen. Während einige über Notstromaggregate und die digitale Erfassung vulnerabler Personen nachdenken, gaben viele offen zu, auf einen totalen Blackout („Szenario Berlin“) noch nicht ausreichend vorbereitet zu sein.

Kooperation mit Behörden: Die Vernetzung mit Ordnungsämtern, THW und Feuerwehr wurde als essenziell erachtet (z. B. „Riegel vor“-Woche der Polizei). Überraschend war jedoch, dass kaum ein Teilnehmer einen direkten Draht in die kommunale Verwaltung für Krisenfälle bestätigen konnte.

Zielkonflikte: Die Diskussion beleuchtete auch die Kostenfrage. Prävention (z. B. Rollläden für Hitzeschutz) steht oft in Konkurrenz zu anderen Investitionen oder scheitert an Zielkonflikten wie „Barrierefreiheit vs. Hochwasserschutz“ (z. B. Schwellenhöhen).

Ergebnisse & Take-Aways

Die ersten 72 Stunden zählen: Genossenschaften sollten in der Lage sein, die Zeit zu überbrücken, bis die öffentliche Hand im Katastrophenfall eingreifen kann. Das umfasst auch einfache Hilfen, wie z. B. Service-Teams zur Befreiung von Personen aus Aufzügen.

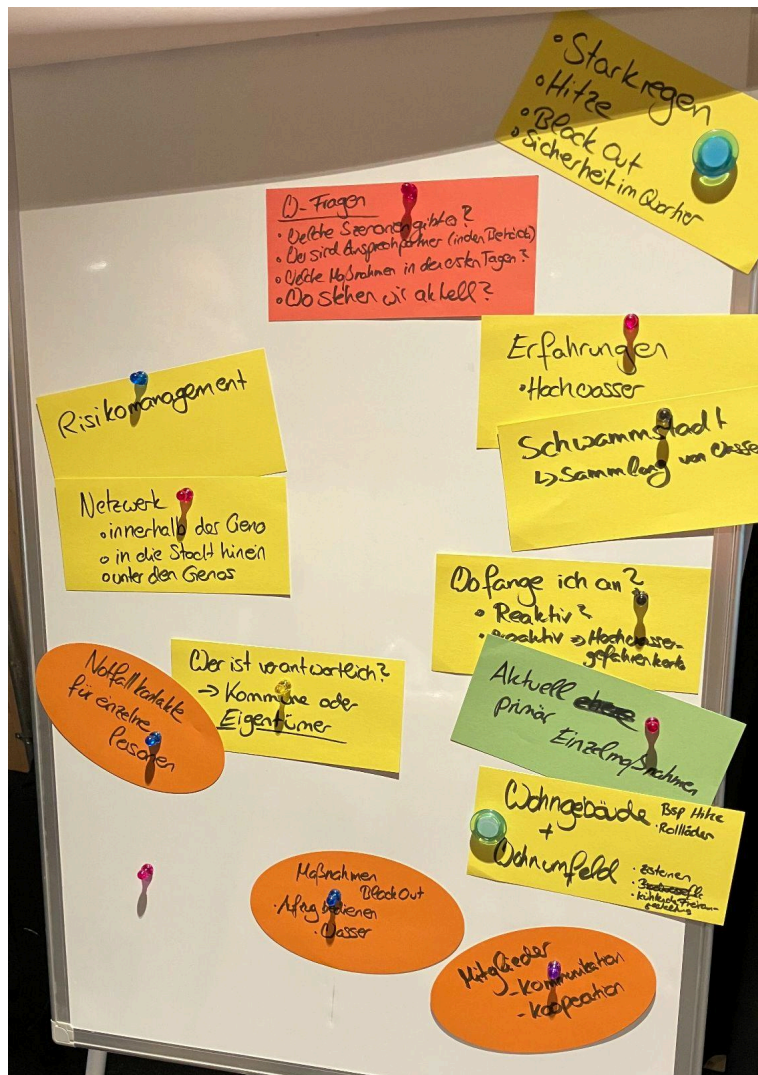
Klimaresilienz als Daueraufgabe: Gartenanlagen müssen konsequent klimaresilient gestaltet werden (Zisternen, Regenwassertonnen, Schatten spendende Bäume zur Kühlung der Siedlung). Diese Maßnahmen dienen nicht nur dem Klimaschutz, sondern direkt der Lebensqualität und dem Objektschutz.

Soziale Resilienz aktivieren: Das „Miteinander“ ist im Krisenfall der stärkste Faktor. Genossenschaften sollten Nachbarschaftshilfe aktiv fördern und Mitglieder sensibilisieren (z. B. Schutz vor dem Enkeltrick oder Hitzeschutz-Tipps).

Checklisten und Best Practices: Es besteht ein hoher Bedarf an standardisierten Checklisten für Katastrophenfälle. Verbände sind hier gefragt, Schulungen anzubieten und das Bewusstsein in den Vorständen zu schärfen.

Risikomanagement professionalisieren: Gefahrenlagen (z. B. Überflutungsgebiete) lassen sich über öffentlich einsehbare Karten erfassen. Jede Genossenschaft sollte diese Daten nutzen, um individuelle Notfallpläne für ihre Siedlungen abzuleiten.

Workshop Ergebnisse



Genossenschaften digital - und jetzt? Potenzial heben.



Format: Workshop

Die Fragestellung

Wie können Wohnungsgenossenschaften das brachliegende Potenzial der Digitalisierung und der branchenübergreifenden Kooperation besser nutzen? Im Fokus stand die Frage, wie man die Sichtbarkeit bestehender Tools und genossenschaftlicher Partner erhöht und wie der digitale Wandel trotz unterschiedlicher technischer Affinitäten der Generationen gelingen kann.

Der Austausch

Der Workshop verdeutlichte, dass viele Lösungen bereits existieren, aber oft im Verborgenen bleiben:

Branchenübergreifende Synergien: Ein großes Potenzial liegt in der Kooperation zwischen verschiedenen Genossenschaftsarten. Ein konkretes Beispiel war die Verpachtung von Dach- oder Freiflächen von Wohnungsgenossenschaften an Energiegenossenschaften – eine Win-win-Situation für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit.

Wissens- und Tool-Lücke: Es wurde festgestellt, dass es zwar zahlreiche digitale Werkzeuge gibt, diese aber in der Breite oft unbekannt sind. Die größte Hürde für die Digitalisierung ist demnach oft nicht die Technik selbst, sondern der Mangel an Information über die Möglichkeiten.

Generationskonflikt bei der Umstellung: Ein zentrales Thema war die unterschiedliche Geschwindigkeit der Generationen (sowohl bei Mitgliedern als auch Mitarbeitenden). Während jüngere Menschen neue Tools schnell adaptieren, benötigen ältere Generationen oft weiterhin analoge oder gewohnte Wege. Diese notwendige Parallelität der Prozesse wird oft als Bremse für die vollständige digitale Umstellung wahrgenommen.

Ergebnisse & Take-Aways

Sichtbarkeit schaffen: Es braucht eine umfassende Übersicht über die Vielfalt der Genossenschaftslandschaft. Nur wenn man weiß, wer was anbietet, können Kooperationen entstehen.

Coop Marktplatz: Als konkrete Lösung wurde die Idee eines digitalen Marktplatzes für genossenschaftliche Dienstleistungen diskutiert. Hier könnten Genossenschaften gezielt Partner finden (z.B. IT-Services, Energie, Beratung), die die gleichen Werte teilen.

Digitalisierung als „Enabler“ für Kooperation: Digitale Tools sollten nicht nur interne Prozesse optimieren, sondern vor allem die Vernetzung nach außen erleichtern (Schnittstellen zwischen den eGs).

Umgang mit der „Gleichzeitigkeit“: Die Herausforderung unterschiedlicher Nutzerbedürfnisse muss akzeptiert werden. Digitalisierung darf nicht zum Ausschluss führen; vielmehr sollten Tools so einfach und intuitiv gestaltet sein, dass sie Barrieren abbauen, während für eine Übergangszeit hybride Lösungen (digital & analog) notwendig bleiben.

Genossenschaftliches Wirtschaften 2026: Das Zielbild ist eine Modellregion, in der Genossenschaften durch digitale Vernetzung zeigen, wie ein moderner, wertebasierter Mehrwert für Mitglieder und das gesamte Umfeld geschaffen werden kann.

Serielles vs. konventionelles Sanieren



Format: Austausch

Die Fragestellung

Kann das Versprechen der seriellen Sanierung – schneller, günstiger und präziser durch industrielle Vorfertigung – in der Praxis von Wohnungsgenossenschaften eingelöst werden? Im Vergleich zum konventionellen Sanieren (Gewerke-Mix vor Ort) wurden die Erfahrungen mit spezialisierten Anbietern wie B&O und Ecoworks kritisch beleuchtet.

Der Austausch

Die Teilnehmenden diskutierten die Vor- und Nachteile sowie die Lernkurven der neuen Verfahren anhand konkreter Projekte (44 WE mit B&O, 26 WE mit Ecoworks):

Industrielle Logik vs. Realität: Serielle Sanierung basiert auf präziser digitaler Planung und Vorfertigung (Fassadenelemente inkl. Fenster/Rollläden). Während Ecoworks (Startup-Ansatz) extrem detailliert vorab misst, vertraute B&O teils auf die Annahme gleicher Haustypen, was zu Passformproblemen führte.

Prozess-Herausforderungen: Die Hoffnung auf eine drastische Reduktion des Managementaufwands erfüllte sich kaum. Da die Anbieter oft mit Subunternehmen arbeiten, blieb die Bauleitung für die Genossenschaft so arbeitsintensiv wie bei konventionellen Baustellen. Auch die Kommunikation mit den Mitgliedern während der Bauphase führte zu Unzufriedenheit.

Wirtschaftlichkeit: Ohne die aktuellen hohen Förderquoten (bis zu 55 % Zuschuss) wäre das serielle Verfahren derzeit teurer als die konventionelle Methode. Die Dauer der Projekte lag mit 9–12 Monaten zudem deutlich über den angekündigten 6 Monaten.

Vertragliches: Besonders bei Startups wie Ecoworks gestalteten sich die Vertragsverhandlungen (Anzahlungen, Vorstudienkosten von 30-50k €) als komplex. Positiv hervorgehoben wurde jedoch, dass keine Nachträge gezahlt werden mussten.

Ergebnisse & Take-Aways

Optik & Bilanz überzeugen: Trotz der Hürden im Prozess sind die Endergebnisse sowohl optisch als auch bilanziell (energetischer Standard) bei beiden Anbietern sehr gut. Die Gebäude erreichen Spitzenwerte bei der Dämmung.

Lernkurve nutzen: Die Anbieter entwickeln sich weiter. Während B&O die Bedürfnisse von Genossenschaften aufgrund langjähriger Erfahrung besser versteht, bringt Ecoworks eine hohe Innovationskraft und digitale Präzision ein.

Skalierung durch Rahmenverträge: Um den administrativen Aufwand für die einzelnen Genossenschaften zu senken, plant der Verband Rahmenverträge mit den großen Anbietern. Dies soll die Verhandlungsposition stärken und Standards etablieren.

Präzision in der Vorbereitung: Die Session zeigte, dass der Erfolg der seriellen Sanierung in der „Phase Null“ entschieden wird. Eine lückenlose digitale Vermessung jedes Zimmers ist unumgänglich, um Fehler bei der Montage der tiefen Fassadenelemente (ca. 30 cm) zu vermeiden.

Ehrliche Evaluation: Eine abschließende Bewertung und ein direkter Kosten-Nutzen-Vergleich mit konventionellen Sanierungen stehen noch aus, sind aber entscheidend für zukünftige Investitionsentscheidungen.

Transparenz schaffen rund um Gremienarbeit und Prozesse

Format: Austausch

Die Fragestellung

Wie können Wohnungsgenossenschaften Transparenz über komplexe Entscheidungsprozesse und langfristige Strategien (z. B. Klimapfade) schaffen? Im Fokus stand die Herausforderung, auch „unbeliebte“ Nachrichten wie Mieterhöhungen so zu kommunizieren, dass sie auf Verständnis stoßen, und gleichzeitig die Rolle der gewählten Vertreter:innen zu stärken.

Der Austausch

Die Teilnehmenden diskutierten intensiv über die Wirksamkeit verschiedener Kanäle und Formate:

Kanalanalyse: Während die Website kaum für News genutzt wird, bleibt die klassische Mieterzeitung von hoher Relevanz. Digitale Wege wie Mitglieder-Apps oder WhatsApp-Business-Kanäle gewinnen an Bedeutung, um Erreichbarkeit zu signalisieren, ohne die Verwaltung zu überlasten.

Umgang mit „Bad News“: Ein Praxisbericht zeigte, dass Mieterhöhungen dann akzeptiert werden, wenn sie proaktiv, persönlich durch den Vorstand und mit verständlichen Grafiken/Statistiken in Sonderausgaben erklärt werden.

Aktivierung der Vertreter:innen: Es wurde kritisch angemerkt, dass Vertreter:innen sich oft nur einmal jährlich (zur Versammlung) informiert fühlen. Neue Ansätze wie Quartals-Newsletter für Gremien oder informelle Vertreterforen sollen den Informationsfluss verstetigen und die Vertreter:innen als „Botschafter:innen“ in die Hausgemeinschaften stärken.

Hürde Genossenschaftswissen: Ein zentrales Problem bleibt das geringe Bewusstsein der Mitglieder darüber, was eine Genossenschaft eigentlich ist. Dies erschwert die Gewinnung von kompetenten Kandidat:innen für Aufsichtsrat und Vertreterschaft.

Ergebnisse & Take-Aways

Partizipation durch Arbeitsgruppen: Die Einrichtung von Mitglieder-AGs (z. B. zum Thema Nachhaltigkeit) oder Planungsteams für spezifische Projekte (z. B. Tiefgaragen-Bau) hat sich bewährt. Durch Losverfahren oder gezielte Auswahl wird eine arbeitsfähige Gruppengröße sichergestellt, die als Multiplikator in die Siedlungen wirkt.

Niederschwellige Vor-Ort-Formate: Siedlungsbegehungen und Vertreter-Rundfahrten fördern das gegenseitige Verständnis und den Austausch zwischen verschiedenen Quartieren. Hier können Anliegen direkt und ohne bürokratische Hürden platziert werden.

Etablierung eines Beteiligungsmanagements: Eine dezidierte Schnittstelle zwischen Mitgliedern und Verwaltung setzt ein starkes Signal für Offenheit und Wertschätzung.

Transparenz als Prävention: Um destruktiver Stimmungsmache vorzubeugen, ist eine lückenlose Darlegung der betriebswirtschaftlichen Gründe (Kostenentwicklung vs. Investitionen für Mitglieder) essenziell. Statistiken von Fachverbänden können hier als neutrale Untermauerung dienen.

Digitalisierung der Demokratie: Digitale Vertreterwahlen oder Umfragen via MS Forms zur Themenfindung für Versammlungen sind sinnvoll, stoßen aber teils noch auf rechtliche Hürden (Satzung) oder Datenschutzbedenken der Mitglieder (Anonymität vs. Erreichbarkeit).

Roter oder Grüner Draht: Finanzierung & Bezahlbarkeit von Sanierung



Format: Austausch

Die Fragestellung

Wie lässt sich der genossenschaftliche Kernwert des bezahlbaren Wohnens mit den massiven Investitionsanforderungen für die Klimaneutralität bis 2045 vereinbaren? Im Fokus stand das Spannungsfeld zwischen den Erwartungen der Mitglieder (günstige Miete vs. ökologisches Engagement) und der Frage, ob das bewährte genossenschaftliche Modell der „hohen Qualität für lange Lebenszyklen“ unter dem aktuellen Zeitdruck noch tragfähig ist.

Der Austausch

Die Teilnehmenden diskutierten intensiv über die Verschiebung von Standards und die Rolle der Politik:

Qualität als Tradition: Historisch haben Genossenschaften oft teurer, aber hochwertiger gebaut. Diese Qualität hat sich über Jahrzehnte durch geringere Instandhaltungskosten bezahlt gemacht. Heute fällt es jedoch schwerer, die Mitglieder von den notwendigen, teuren Investitionen zu überzeugen, da die Kostenbelastung unmittelbar steigt.

Fördermittel-Dilemma: Öffentliche Förderungen sind aufgrund der gestiegenen Baukosten mittlerweile unverzichtbar geworden. Gleichzeitig schrecken die

enormen verwaltungstechnischen Anforderungen viele Genossenschaften ab – hier fehlt es oft an personellen Ressourcen.

Differenzierung statt Gießkanne: Es wurde kritisiert, dass politische Vorgaben oft zu wenig differenzieren. Während eine Dämmung bei Bauten der 50er Jahre hochgradig sinnvoll ist, ist sie bei Gründerzeitgebäuden oft ökologisch und ökonomisch fragwürdig. Die Diskussion wurde als „ideologisch aufgeladen“ empfunden, wobei auch der Einfluss der Dämmstofflobby kritisch hinterfragt wurde.

Ergebnisse & Take-Aways

Ganzheitliche Kostenrechnung: In der Kommunikation mit den Mitgliedern muss der Fokus von den reinen Kosten hin zu den Lebenszykluskosten (Wartung, Instandhaltung, Energieeinsparung) verschoben werden. Qualität rechnet sich langfristig – das ist der genossenschaftliche Weg.

Forderung nach technologischer Offenheit: Statt starrer Dämm-Vorgaben braucht es mehr Fokus auf klimaneutrale Energieerzeugung und flexiblere Standards, die den individuellen Gebäudetyp berücksichtigen. Genossenschaften fühlen sich aktuell in einem „Dickicht von Standards“ eingemauert.

Mehr Gelassenheit durch Realismus: Es zeichnet sich eine politische Tendenz ab, Regulierungen aufgrund hoher Kosten und geänderter Mehrheiten zurückzusteuern. Dies könnte den Genossenschaften den nötigen Spielraum geben, Sanierungen dort vorzunehmen, wo sie am wirkungsvollsten sind, statt jede Maßnahme verpflichtend durchzuführen.

Ressourcen bündeln: Gerade kleine Genossenschaften benötigen Unterstützung (z. B. durch Verbände oder Kooperationen), um die komplexen Förderanträge und Sanierungsprojekte personell und fachlich stemmen zu können.

Vielen Dank fürs Mitgestalten!

