



# Öffentlicher Wohnungsbau

Landkreis Ravensburg  
Landrat Harald Sievers

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum war ein politisches Ziel höchster Priorität im Nachkriegsdeutschland. Heute wird die Notwendigkeit der staatlichen Wohnungsversorgung in der Regel ausschließlich auf diejenigen bezogen, die selbst nicht in der Lage sind, ihr Grundbedürfnis „Wohnen“ am Markt zu befriedigen. Insbesondere in den letzten zwanzig Jahren hat sich der Wohnungsbau in Deutschland stark rückläufig entwickelt, was zu einem Unterangebot an bezahlbaren Mietwohnungen geführt hat. Nur durch den Neubau von Wohnungen kann ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage hergestellt werden. Im Landkreis Ravensburg hat die Landesregierung die Städte Baienfurt, Ravensburg, Isny, Wangen und Weingarten als angespannte Wohnungsmärkte identifiziert.

Wohnungsneubau in 2014 auf 245.325 Einheiten geschrumpft

Abschaffung von Subventionen (Eigenheimzulage „Wohnen auf dem Land“)

Zuzug aus Europa aufgrund ökonomischer Stellung Deutschlands

Flüchtlingswelle aus Krisenregionen und Kriegsgebieten

## Gründe Wohnungsmangel

Urbanisierung „Wohnen in der Stadt“ gewinnt an Attraktivität

Demografischer Wandel fordert neue Wohnformen

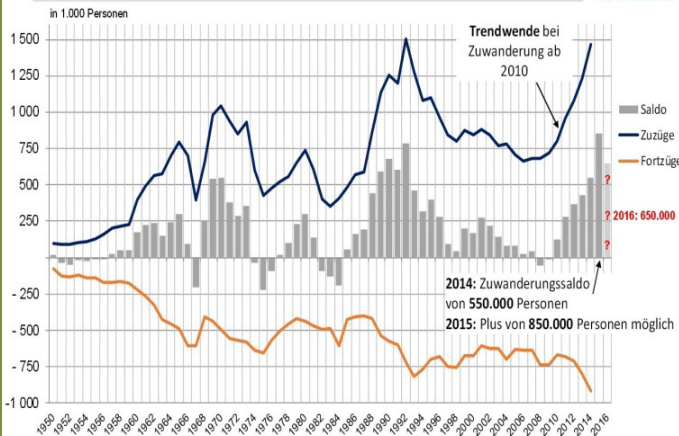
Akademisierung der Gesellschaft 2,61 Mio. Studierende

Rückgang Wohnungen mit Belegungsbindung von 2,6 Mio. (2002) auf 1,4 Mio. (2014)

Der Öffentliche Wohnungsbau muss durch Neubauprogramme angekurbelt werden. Die Deutsche Wohnungswirtschaft ist mit 5,7 Millionen eigenen Wohnungen bundesweit der größte Anbieter bezahlbarer Mietwohnungen. Insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften konnten sich in Zeiten akuten Wohnraummangels im Neubau von Wohnungen als Partner von Städten und Gemeinden auszeichnen.

## Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2015



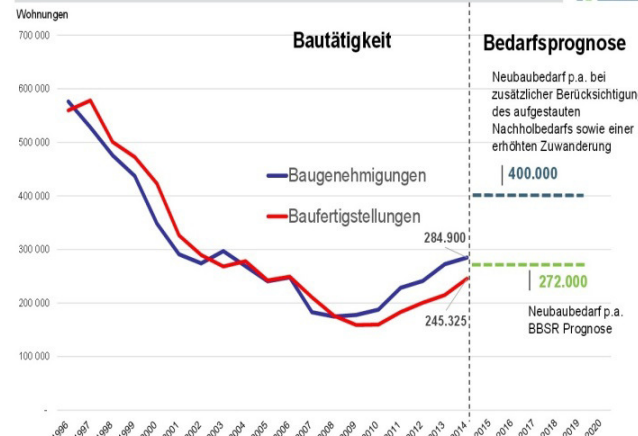
Quelle: Statistisches Bundesamt, 'Wanderungstatistik', bis 1990 nur früheres Bundesgebiet, 2015/2016 eigene Schätzung

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schröder - 08.10.2015

## Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 1996

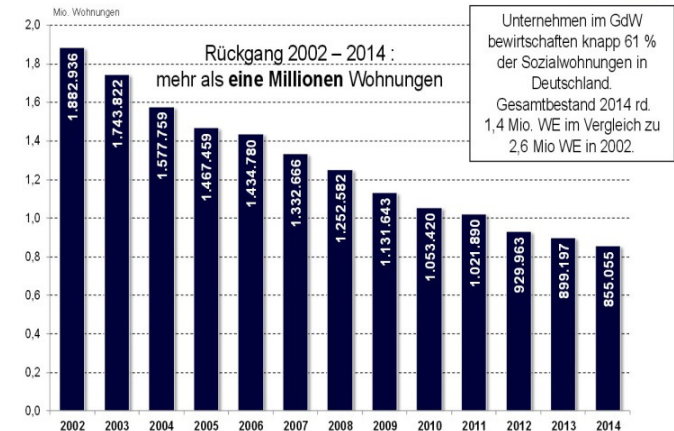


Quelle: BBSR-Analysen kompakt 07/2015, Wohnungsmarktprognose 2030 sowie Studie des Pestel-Instituts (2015) 'Modellrechnungen zum sozialen Wohnungsbau'

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schröder - 08.07.2015

## Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW



Quelle: GdW-Mitgliedsstatistik  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schröder - 08.07.2015

Genossenschaften sind eine starke Gemeinschaft. Seit über hundert Jahren setzen Genossenschaften erfolgreich auf die Grundprinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Sie sind Selbsthilfegemeinschaften, deren zentraler Zweck die Förderung ihrer Mitglieder ist.

Die Bereitstellung attraktiven Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten zählt zu dem Selbstverständnis von Wohnungsbaugenossenschaften. Bedingt durch die Mitgliederstruktur zählt profitorientierte Gewinnmaximierung nicht zu den originären Unternehmenszielen.



Dadurch heben sich Genossenschaften von anderen Organisationsformen ab und bieten besonders attraktive Vorteile. Denn Mitglieder finden hier nicht nur preiswerten Wohnraum, sondern auch Gemeinschaft, Mitbestimmungsrechte, Sicherheit sowie umfangreiche Leistungen im Sozialen Management.

## Vorteile der Genossenschaft

- |                                    |                                |                             |
|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 1) Sicheres Wohnen                 | 4) Fachkundiges Personal       | 7) Attraktives Wohnumfeld   |
| 2) Hohe Qualität zu fairen Preisen | 5) Vielfältige Serviceangebote | 8) Regionale Verbundenheit  |
| 3) Aktive Mitgestaltung            | 6) Stabile Nachbarschaften     | 9) Tradition und Stabilität |

Im Landkreis Ravensburg sind die Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG sowie die Bau- und Sparverein Ravensburg eG seit über hundert Jahren Garant für gutes Wohnen. Dabei agieren sie gegenüber Städten und Gemeinden stets kooperativ. Wohnkonzepte werden gesellschaftlichen und demografischen Veränderungsfaktoren angepasst. Generationenübergreifendes Wohnen und die Förderung von Nachbarschaften schafft Nähe und Lebensqualität.

**EIN GEWINN  
FÜR ALLE**

**Die Genossenschaften**

Bundeskanzlerin Angela Merkel würdigt die Genossenschaften in Deutschland als Organisationsmodell der Zukunft: "Genossenschaften sind Vorbilder, wie man ökonomische, soziale und gesellschaftliche Ziele verbindet".



# Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG

 *Zukunft seit 1948*  
[www.bgwangen.de](http://www.bgwangen.de) 



Aufsichtsrat			
	Dr. Armin Kraft	Rechtsanwalt	Vorsitzender
	Ulrich Mauch	Bürgermeister	stv. Vorsitzender
	Rolf Müller	Mesner	Schriftführer
	Andreas Middelberg	Sparkassendirektor	stv. Schriftführer
	Paul Schwarz	Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)	Mitglied des Aufsichtsrat
	Roland Wackler	Notar	Mitglied des Aufsichtsrat
Vorstand			
	Christoph Bühler	Betriebswirt VWA	Vorstandssprecher
	Reinhold Muschel	Bautechniker	technischer Vorstand

- Gründung 30. Oktober 1948
- 1.352 Mitglieder mit 6.272 Anteilen
- Aufsichtsrat 6 Personen
- Vorstand 2 Personen
- Prüfungsverband vbw Stuttgart (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)
- 14 Mitarbeiter, ab September 2016 1 Auszubildender
- 532 eigene Mietwohnungen
- 36 Mietwohnungen im Bau befindlich (Fertigstellung Mitte 2017)
- 2.430 Wohnungen in der Fremdverwaltung
- Seit 1948 über 3.500 Wohnungen/Eigenheime als Bauträger erstellt
- Ziel: sichere Wohnraumversorgung der Mitglieder mit lebenslangem Wohnrecht
- Bilanzsumme 21,162 Mio. €; Eigenkapitalquote 24,10 %
- Investitionsvolumen seit 2004 ca. 14 Mio. €
- Investitionsvolumen bis 2020 ca. 19 Mio. €
- Neubauplanung bis 2020 100 Wohnungen davon bereits 36 im Bau
- Sanierung des eigenen Bestandes



# Kooperationsmöglichkeiten

- Die betreffende Gemeinde möchte ein Gebäude gemäß ihren gemeindepolitischen Aufgaben errichten.
- Die |BG|Wangen erarbeitet nach Vorgabe und Absprache ein Konzept, plant und errichtet im Namen der Gemeinde das entsprechende Gebäude.
- Die Abrechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlichen Kosten.
- Die |BG|Wangen erhält dafür ein vereinbartes Honorar.
- Nachfolgend wird das Objektmanagement durch die |BG|Wangen übernommen, das Belegungsrecht bleibt bei der Gemeinde.

- Die betreffende Gemeinde möchte ein Gebäude gemäß ihren gemeindepolitischen Aufgaben errichten.
- Die **|BG|Wangen** erarbeitet nach Vorgabe und Absprache ein Konzept, plant und errichtet als Generalunternehmer das entsprechende Gebäude auf eigene Rechnung.
- Die Abrechnung erfolgt auf Grundlage des vereinbarten Pauschalpreises
- Nachfolgend wird das Objektmanagement durch die **|BG|Wangen** übernommen, das Belegungsrecht bleibt bei der Gemeinde.

- Die **BG|Wangen** erhält von der Gemeinde ein geeignetes Grundstück zur Bebauung.
- Der Bedarf wird mit der Gemeinde besprochen.
- Entsprechende Gebäudepläne sind bereits vorhanden und individuell anpassbar.
- Die Bedingungen des LWoFG (Landeswohnraumfördergesetz) dienen als Grundlage.
- Die **BG|Wangen** errichtet und betreut das Gebäude auf eigene Rechnung.

- Die **BG**Wangen übernimmt nach Fertigstellung eines Objektes das gesamte Objektmanagement.
  - Vermietung in Absprache mit der Gemeinde (Belegungsrecht)
  - Vertragsgestaltung mit den Mietern
  - Inkasso der Miet- und Nebenkostenzahlungen
  - Abrechnung mit den Mietern
  - Abrechnung mit der Gemeinde als Gebäudeeigentümer
  - Technische Bewirtschaftung der Wohnungen und des Gebäudes gemäß den Vorgaben
  - Allgemeine Mieterbetreuung / Beschwerdemanagement
  - Durchführung von Mietanpassungen / Reporting
  - Objektbegehungen / wahrnehmen der Verkehrssicherheitspflichten

Der Öffentliche Wohnungsbau wird in den nächsten Jahren eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung bleiben. Zur Bewältigung dieser Aufgabe müssen sämtliche Akteure gemeinsam und zielorientiert gegen die Wohnungsnot handeln. Dabei stellen die vorhandenen Strukturen, die Kooperation zwischen öffentlicher Hand und Wohnungswirtschaft, einen bewährten Erfolgsgaranten im Wohnungsbau dar.



**Partner der Gemeinden  
im Landkreis Ravensburg**



Als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen mit regionaler Verbundenheit steht die Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG mit all seiner Erfahrung und seinem Team aus Immobilienprofis dem Landkreis Ravensburg -mit ihrem gesamten Leistungsspektrum- partnerschaftlich zur Verfügung. Für alle Bereiche zum Thema „Wohnen“ werden seit über 67 Jahren bedarfsorientierte Lösungen entwickelt.

**Baugenossenschaft Wangen im Allgäu = Partner der Gemeinden im Landkreis Ravensburg!**



Dr. Armin Kraft  
Aufsichtsratsvorsitzender



Christoph Bühler  
Vorstandssprecher



Reinhold Muschel  
technischer Vorstand

## Referenzen

- 3.500 Wohnungen/Eigenheime als Bauträger im Altkreis Wangen gebaut
- laufende energetische Sanierungen im eigenen Bestand
- Bestandswohnungen werden sukzessive barrierefrei umgestaltet
- Sanierungen der Gebäude von über 140 Eigentümergemeinschaften
- Erschließung und Vermarktung diverser Neubaugebiete in Achberg, Bad Wurzach, Isny und Wangen
- Kooperationspartner der Stadt Wangen im Allgäu
- Investitionsvolumen 14 Mio. € seit 2004
- Betrieb diverser Nah- und Fernwärmezentralen
- Betrieb mehrerer Block-Heiz-Kraft-Werke