

**Vorlagennummer:** FB 56/0549/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 12.11.2024

## **Genossenschaftliche Instrumente im Wohnungsbau**

---

**Vorlageart:** Entscheidungsvorlage  
**Federführende Dienststelle:** FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration  
**Beteiligte Dienststellen:**  
**Verfasst von:** DEZ VI, FB56/310  
**Ziele:** keine Klimarelevanz

### **Beratungsfolge:**

| <b>Datum</b> | <b>Gremium</b>                       | <b>Zuständigkeit</b> |
|--------------|--------------------------------------|----------------------|
| 03.12.2024   | Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Entscheidung         |

### **Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Grundlagenwerkzeuge für genossenschaftliches Wohnen weiter auszuarbeiten und diese zu einem späteren Zeitpunkt zur Beratung vorzulegen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

|  |    |      |  |
|--|----|------|--|
|  | JA | NEIN |  |
|  |    | x    |  |

| <b>Investive Auswirkungen</b>                  | Ansatz 20xx   | Fortgeschriebener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff.   | Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff. | Gesamtbedarf (alt) | Gesamtbedarf (neu) |
|--|---|-------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Einzahlungen                                   | 0   | 0                             | 0   | 0                                 | 0                  | 0                  |
| Auszahlungen                                   | 0   | 0                             | 0   | 0                                 | 0                  | 0                  |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                             | 0   | 0                                 | 0                  | 0                  |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | 0   |                               | 0   |                                   |                    |                    |
|  | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden |                               | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden |                                   |                    |                    |

| <b>konsumtive Auswirkungen</b>                 | Ansatz 20xx   | Fortgeschriebener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff.   | Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff. | Folge-kosten (alt) | Folge-kosten (neu) |
|--|---|-------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ertrag   | 0   | 0                             | 0   | 0                                 | 0                  | 0                  |
| Personal-/ Sachaufwand                         | 0   | 0                             | 0   | 0                                 | 0                  | 0                  |
| Abschreibungen                                 | 0   | 0                             | 0   | 0                                 | 0                  | 0                  |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                             | 0   | 0                                 | 0                  | 0                  |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | 0   |                               | 0   |                                   |                    |                    |
|  | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden |                               | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden |                                   |                    |                    |

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

Keine

**Klimarelevanz:**

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

|              |                |                |                        |
|--------------|----------------|----------------|------------------------|
| <i>keine</i> | <i>positiv</i> | <i>negativ</i> | <i>nicht eindeutig</i> |
| x            |                |                |                        |

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

|               |               |             |                          |
|---------------|---------------|-------------|--------------------------|
| <i>gering</i> | <i>mittel</i> | <i>groß</i> | <i>nicht ermittelbar</i> |
| x             |               |             |                          |

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

|              |                |                |                        |
|--------------|----------------|----------------|------------------------|
| <i>keine</i> | <i>positiv</i> | <i>negativ</i> | <i>nicht eindeutig</i> |
| x            |                |                |                        |

**Größenordnung der Effekte**

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### **1. Einleitung**

Das im Mai 2022 vom Rat verabschiedete Handlungskonzept Wohnen enthält u.a. die Maßnahme „Aufbau einer Dachgenossenschaft als Träger\*innenstruktur für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte“. Genossenschaften sind wichtige Akteur\*innen bei der Gestaltung von bezahlbarem Wohnen, da sie langfristige und damit nachhaltig wirksame bezahlbare Wohnangebote schaffen. Mit Kostenmieten ohne gewinnorientierte Interessen leisten Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung von bezahlbaren Wohnraumangeboten. In Kommunen mit einem großen Segment genossenschaftlicher Marktakteur\*innen kann dies preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt wirken. Daher wird die Stärkung eines genossenschaftlichen, gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegments auch für Aachen als wichtiges Ziel gesehen.

Die aktuellen Bestrebungen, die Wohngemeinnützigkeit zu stärken (z.B. durch Steuerbefreiungen), zeigen generell auf, dass die Bedeutung gemeinwohlorientierter sowie genossenschaftlicher Akteur\*innen für die Wohnungsmärkte erkannt wurde. Voraussetzung für ein wirkungsvolles lokales Funktionieren dieses Segmentes ist jedoch, dass eine ausreichende Zahl und/oder Größe solcher Akteur\*innen am jeweiligen Wohnungsmarkt aktiv ist. Nachfolgend wird die aktuelle Situation in Aachen beleuchtet und darauf aufbauend beschrieben, wie der Weg zur Stärkung eines gemeinwohlorientierten/genossenschaftlichen Wohnungsmarktsegmentes in Aachen aussehen kann.

### **2. Ausgangslage in Aachen**

In Deutschland sind rund 2 Mio. Wohnungen in genossenschaftlichen Händen. In einigen Städten in NRW gibt es teilweise mehrere größere Baugenossenschaften, die bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. So haben drei Genossenschaften in Münster insgesamt rund 3.000 Wohnungen im Bestand. In Bonn verfügt die gemeinnützige GWG Bonn eG über einen Bestand von fast 1.200 Wohnungen. Diese Genossenschaften verbindet, dass sie sich als gemeinnützige Wohnungsmarktakteure verstehen, die ihren Mieter\*innen nicht nur günstig Wohnraum vermieten, sondern auch sicher, d.h. die Mietverhältnisse sind langfristig und seitens der Genossenschaft auf Dauer ausgelegt. Die Miethöhen werden z.B. anhand von mittleren Werten des Mietspiegels nach oben hin limitiert und dürfen bestimmte Werte nicht überschreiten. Diese Genossenschaften agieren jedoch lokal und sind nicht daran interessiert, in anderen Städten Wohnprojekte umzusetzen.

Aachen verfügt nicht über solche sog. „Traditionsgenossenschaften“. Bestandsgenossenschaften, welche bereits über Jahre Bestände aufbauen und so Kredite tilgen konnten, um auch bei neuen Vorhaben gewisse Vorleistungen übernehmen zu können, fehlen in Aachen.

In Aachen sind von 143.000 Wohnungen derzeit weniger als 134 Wohnungen in genossenschaftlicher Hand, weitere 18 in einem angelehnten gemeinwohlorientierten Modell des Miethäusersyndikats. Die größte Aachener Genossenschaft ist mit auch nur 85 Wohneinheiten die Aachener Wohnungsbaugenossenschaft. Die anderen 67 Wohneinheiten sind im Bereich der Aachener Wohnprojekte in den letzten Jahren entstanden (Miteinander im Wiesental 15 WE, LebensWeGe 15 WE, Patchworkhaus 19 WE, Wohnsinn 18 WE). Mit Entwicklung und Bau der Wohnungen der Gut!Zusammen eG am Branderhofes ca. 2027 werden weitere 69 Wohnungen hinzukommen und damit den Bestand auf 221 Wohneinheiten erweitern. Das Segment ist zwar klein, aber dynamisch und wachsend.

Das Interesse an gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten Wohnprojekten ist in Aachen stark. Sobald diese Projekte sichtbar, projektiert sind und in die Bauphase gehen, liegt die Nachfrage weit über dem Angebot. Die größte Herausforderung für die Projekte ist jedoch der enorme organisatorische Aufwand bei der Gründung der Organisationsform als Genossenschaft, welcher oft abschreckt und letztlich häufig zur Bildung von Eigentümerstrukturen z.B. als WEG, führt.



### 3. Aufbau genossenschaftlicher Strukturen in Aachen - Workshopreihe zu genossenschaftlichen Instrumenten

Wie kann in Aachen anknüpfend an die bisherigen Entwicklungen und Erfahrungswerte ein gemeinwohlorientierter, genossenschaftlicher Wohnungsmarktsegment ausgebaut werden und damit eine wichtige Lücke in der Aachener Akteurslandschaft geschlossen werden? Mit dieser Fragestellung hat die Verwaltung eine zweiteilige Workshopreihe mit externen Berater\*innen beauftragt, um die Möglichkeiten für Aachen betrachten und diskutieren zu lassen.

Die zweiteilige Workshop-Reihe zu Instrumenten für die Entwicklung eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegmentes in Aachen ist bei den Vertreterinnen und Vertretern in Politik, Verwaltung und Bürgerschaft auf großes Interesse gestoßen. Die Teilnehmenden haben intensiv diskutiert. Die Dokumentation der Veranstaltung ist als Anlage beigefügt.

#### a. Workshop 1: Welche Maßnahmen gibt es in anderen Städten um einen größeren genossenschaftlichen Wohnungsbestand aufzubauen?

Im ersten Workshop am 16. April 2024 ging es um eine Betrachtung einer möglichen Dachgenossenschaft, wie sie im Handlungskonzept Wohnen angedacht war sowie einer „Genossenschaftlichen Immobilien Agentur“ (kurz GIMA). Beides sind genossenschaftliche Akteure, die in anderen Städten ergänzend zu privatwirtschaftlichen und auch städtischen Wohnungsbauunternehmen agieren und zu einer Diversifizierung der lokalen Akteurslandschaft beitragen.

Zielsetzung war es, darüber zu diskutieren, inwiefern solche genossenschaftlichen Akteure für Aachen denkbar und wünschenswert sind und welche Schritte auf dem Weg zu einem möglichen Aufbau solcher Strukturen noch zu gehen wären.

Vorgelegt wurden in dem Workshop konkrete Beispiele aus Tübingen und Frankfurt, die hier in Ausrichtung und Form kurz beschrieben werden.

- **Dachgenossenschaft (Beispiel Tübingen)**

Eine Dachgenossenschaft bildet einen rechtlichen Rahmen und bietet Unterstützung für die Realisierung von sozial und solidarisch ausgerichteten Projekten. Einzelne Wohnprojekte können dann unter das Dach der Genossenschaft schlüpfen und in der Genossenschaftsform agieren, ohne den aufwendigen Gründungsprozess für jedes einzelne Projekt durchlaufen zu müssen. Diesen Aufwand würde eine Dachgenossenschaft deutlich erleichtern und so zu einer effizienteren Umsetzung genossenschaftlicher Wohnprojekte beitragen. Unter einer Dachgenossenschaft könnten Mehrfamilienhäuser von der Mieterschaft in der Form einer Genossenschaft übernommen werden und so kann langfristig bezahlbarer Wohnraum gesichert werden.

Eine Besonderheit ist in Tübingen, dass im Kontext der Gründung der Dachgenossenschaft auch ein

Solidarfonds aufgelegt worden ist, aus dem für Haushalte mit geringem Vermögen Teile des erforderlichen Eigenkapitals übernommen werden können, sodass es auch Menschen mit geringerem Vermögen möglich ist, Teil eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes zu werden. Die Dachgenossenschaft in Tübingen wurde als städtisches Instrument für die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens in Wohnprojekten von der Stadt Tübingen ins Leben gerufen und mit finanziellen Mitteln für eine Startphase ausgestattet. Der angesprochene Solidarfonds wurde aus städtischen Mitteln und aus Landesmitteln gespeist.

- **GIMA-Genossenschaftliche Immobilienagentur (Beispiel Frankfurt)**

ist auf Bestandshäuser ausgerichtet und hat das Ziel, Häuser, deren Verkauf ansteht, in „gute Hände“ zu geben. Die GIMA vermittelt zwischen aktuellen Eigentümer\*innen und potenziellen neuen Eigentümer\*innen, damit Mieter\*innen langfristig zu guten Bedingungen wohnen können. Sie ist vernetzt mit unterschiedlichen potenziellen Eigentümer\*innen (Wohnungsgenossenschaften, Stiftungen, ...), die auch Mitglied der GIMA sind, und sich für erworbene Immobilien zu bestimmten Standards verpflichtet haben (u.a. Bewohner\*innenbeteiligung, gedeckelte Modernisierungsumlage und nur moderate Mietsteigerungen).

Im ersten Workshop wurde deutlich, dass die beiden Instrumente GIMA und Dachgenossenschaft, ergänzt um das zusätzliche Instrument eines Solidarfonds, ihre positive Wirkung hinsichtlich des erschwinglichen Wohnraums langsam aber nachhaltig entfalten. Ihre Etablierung am Wohnungsmarkt setzt einen zielgerichteten strukturellen Aufbauprozess mit entsprechender personeller sowie finanzieller Ressourcenausstattung voraus. In beiden Fällen sind enge Verzahnungen mit kommunalen Strukturen und Gesellschaften sowie mit anderen lokalen genossenschaftlichen Strukturen Bestandteil der Modelle. Erkennbar wurde bei der Auseinandersetzung mit diesen Formen genossenschaftlicher Instrumente aber auch, dass Aachen, im Unterschied zu Städten mit diesen Akteuren, noch Nachholbedarf beim Aufbau eines „Unterbaus“ von genossenschaftlichen Strukturen insgesamt hat. Für die Annäherung an eine Dachgenossenschaft oder GIMA wurde daher entschieden, den Blick im zweiten Workshop auf die kurzfristige Stärkung und den Ausbau des genossenschaftlichen Segments in Aachen zu setzen.

**b. Workshop 2: Wie könnte ein Werkzeugkoffer für den Ausbau genossenschaftlicher Strukturen in Aachen aussehen?**

Im zweiten Workshop am 4. Juli 2024 wurde seitens der Teilnehmenden über notwendige Instrumente und „Gelingensbedingungen“ zur Förderung eines gemeinwohlorientierten, genossenschaftlichen Wohnungsmarktsegments in Aachen diskutiert.

Fünf Maßnahmen eines möglichen „Werkzeugkoffer für Aachen“ wurden von den Expert\*innen der Wohnbundberatung zur Diskussion vorgeschlagen und in dem Workshop erörtert:

- Grundstücksvergaben an Genossenschaften
- Solidarfonds
- Kommunale Förderung genossenschaftlicher Projekte
- Beratung bei der Genossenschaftsgründung
- Image Kampagne – Immobilien in gute Hände

**Grundstücksvergabe an Genossenschaften**

Mit bevorzugten und gezielten Grundstücksvergaben an genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Akteur\*innen können stärkere Anreize für die Gründung einer Genossenschaft geschaffen werden. Aktuell stellt die Grundstückssuche für vorhandene Genossenschaften die größte Hürde dar, da sie dabei mit klassischen Immobilienentwicklern in Konkurrenz stehen. Einige gezielte Vergaben für Genossenschaften würde die gewollte Stärkung dieses gemeinwohlorientierten Bauens untermauern und Raum schaffen, solche Strukturen neben anderen Marktakteur\*innen wachsen zu lassen. Für die Durchführung des Instrumentes könnte das bestehende Instrument der Konzeptvergabe genutzt und zielgerichtet angepasst werden.

**Solidarfonds**

Mit einem Solidarfonds werden Haushalte mit geringen Einkommen bei der Genossenschaftseinlage unterstützt. Genossenschaften können bezahlbaren Wohnraum sichern, viele Haushalte mit geringem Einkommen sind jedoch nicht dazu in der Lage, die einmalige Genossenschaftseinlage bei Neugründungen zu finanzieren. Ein Solidarfonds kann durch einen Zuschuss oder zinsreduzierte Kredite den Zugang von Haushalten mit geringem Einkommen zu Genossenschaften und langfristig gesichertem Wohnraum vereinfachen. Auch für die Genossenschaft erzeugt ein Solidarfonds Sicherheit in der frühen Planungsphase und erleichtert die Belegung von geförderten Wohnungen, besonders im WBS A Segment.

### **Kommunale Förderung genossenschaftlicher Projekte**

Durch einen Zuschuss zum Erbbauzins für genossenschaftliche Projekte könnte die finanzielle Belastung von Genossenschaften in der Entstehungsphase reduziert und ihrer Gemeinwohlorientierung Rechnung getragen werden. Da Genossenschaften nicht gewinnorientiert arbeiten, würde eine geringere Belastung durch Grundstückskosten in der Folge z.B. als Entlastung bei Genossenschaftsanteilen oder Mieten wirksam werden können.

### **Beratung bei der Genossenschaftsgründung**

Durch die bestehende Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft werden Wohnprojekte in Gründung und Entwicklung beraten. Für die Beratung und Durchführung von Genossenschaftsneugründungen fehlen jedoch die Expertise und entsprechende Kapazitäten. Es gibt jedoch Expert\*innen in der Stadt und Region, die dies begleiten können. Als Instrument wird daher die Entwicklung eines Expert\*innenpools mit fachlichen Expert\*innen sowie Expert\*innen aus der Praxis als Idee diskutiert. Diese könnten Wohnprojekte in der Gründungsphase begleiten. Anteilige Förderungen solcher Beratungsleistungen oder Zuschüsse zu Kosten der Genossenschaftsgründung könnten damit verknüpft werden.

### **Imagekampagne – Immobilien in gute Hände**

Sensibilisierung für das Thema „Immobilien in gute Hände“ für Eigentümer\*innen zur Stärkung des Themas im Wohnungsbestand. Die Zielgruppe sind im ersten Schritt Personen, die an einem Hausverkauf interessiert sind und durch die Imagekampagne Informationen über den gemeinwohlorientierten Verkauf ihrer Immobilie erhalten. Immer wieder gibt es interessierte Eigentümer\*innen, die ihre Immobilien z.B. gezielt kirchlichen Einrichtungen, Stiftungen anbieten, weil sie das Bedürfnis haben diese „in guten Händen“ zu wissen bzw. einer sozialorientierten Nutzung zuzuführen. Eine Kampagne setzt allerdings voraus, dass geklärt ist, wer im Fall eines solchen gewollten Verkaufs als gemeinwohlorientierter Käufer in Betracht käme. Zudem müssten neben der sozialorientierten Ausrichtung auch Vorteile (z.B. zügige Kaufabwicklungen, Unterstützung bei Verfahrensschritten) herausgearbeitet werden.

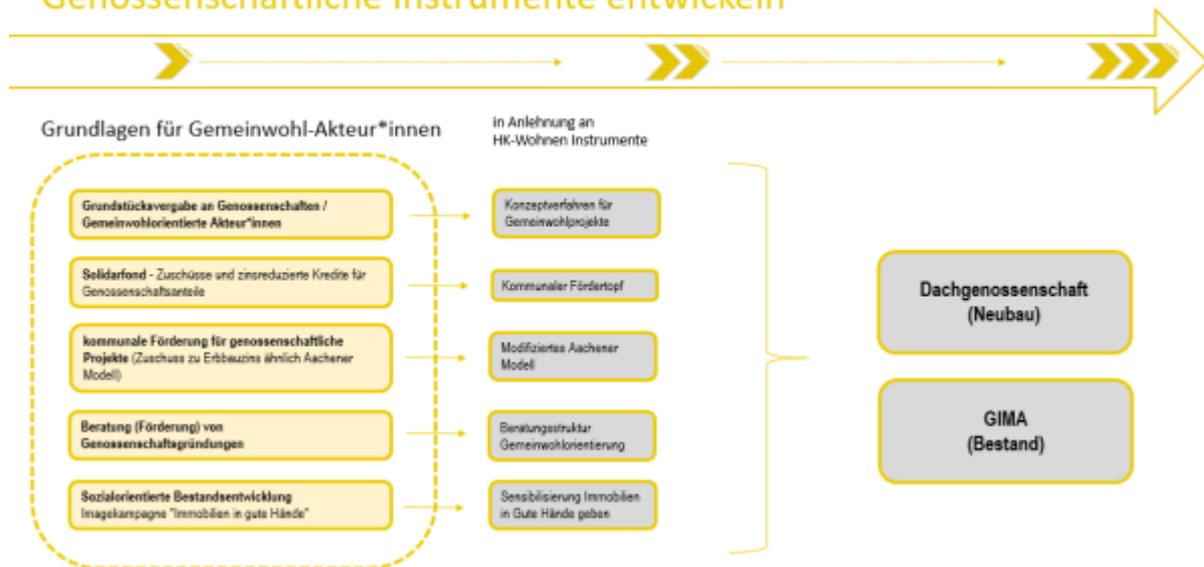
Im Ergebnis waren sich die Workshopteilnehmenden einig, dass ein Werkzeugkoffer ein wichtiger Beitrag dazu wäre, genossenschaftliche Strukturen in Aachen aufzubauen. Von den beratenden Expert\*innen wurde dies untermauert mit dem Hinweis, dass es zur Stärkung des genossenschaftlichen, gemeinwohlorientierten Wohnungssegmentes in Aachen sinnvoll ist, mit kleinen schnellen Maßnahmen und Beschlüssen grundlegend fördernde Rahmenbedingungen zu schaffen.

## **4. Fazit**

Im Rahmen der Workshops wurde die Bedeutsamkeit und Wirkweise genossenschaftlicher Marktakteur\*innen deutlich. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass es sinnvoll ist, auch in Aachen einen stärkeren genossenschaftlichen Sektor aufzubauen, um gemeinsam mit anderen, auch kommunalen Wohnungsbauakteur\*innen die enormen Aufgaben im Wohnungsbau anzugehen und einen robusten und vielfältigen Wohnungsmarkt mit bedarfsgerechten Angeboten für alle Zielgruppen zu schaffen.

Die im Workshop diskutierten Formen der Dachgenossenschaft und der genossenschaftlichen Immobilienagentur als Marktakteur\*innen wurden im Hinblick auf ihre Chancen für den Wohnungsmarkt grundsätzlich positiv bewertet. Da allerdings im Workshop auch deutlich wurde, dass in Aachen ein Unterbau genossenschaftlicher Akteur\*innen bislang nur in kleinerer Anzahl und Form existiert, wurde es als sinnvoll erachtet, zunächst Instrumente zur Stärkung und Ausbau dieser Strukturen zu implementieren (vgl. nachfolgende Graphik).

## Genossenschaftliche Instrumente entwickeln



Da jedes der Werkzeuge Chancen bietet, gleichzeitig aber auch mehr Analyse- und Ausarbeitungstiefe benötigt, wurden folgende Entwicklungsschritte für ein weiteres Vorgehen vorgeschlagen:

- Die Verwaltung erarbeitet Vorschläge zur Schärfung der oben genannten Grundlagenwerkzeuge und legt diese zur Beratung vor
- Im weiteren Prozessverlauf können dann auch mögliche Entwicklungspfade in Richtung Dachgenossenschaft und GIMA aufgezeigt werden

### Anlage/n:

- 1 - Dokumentation Workshopreihe (öffentlich)

## Genossenschaftliche Instrumente für Aachen



**Dokumentation von zwei Workshops zur  
Erarbeitung von Instrumenten zur Förderung eines  
gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktsegments**

**Oktober 2024**

## 1. Einleitung und Prozessbeschreibung

Genossenschaftliches Wohnen bildet eine wichtige Grundlage für ein langfristig bezahlbares Wohnen. Im „Handlungskonzept Wohnen“, beschlossen im Mai 2021, wird im Handlungsfeld 3 (Strategische Bodennutzung) beschrieben, dass es in Aachen kaum genossenschaftliche Wohnangebote und fast keine genossenschaftlichen Wohnungsmarkteure gibt. Damit unterscheidet sich Aachen von vielen anderen deutschen Großstädten, in denen Genossenschaften als sozialorientierter Wohnungsmarktakeur oft eine etablierte Säule innerhalb der dortigen Wohnungswirtschaft darstellen.

Ein genossenschaftliches Segment ist wichtig für eine differenzierte Angebotsstruktur auf dem Wohnungsmarkt, schafft nachhaltig bezahlbare Wohnangebote und wirkt preisdämpfend. Daher wird die Stärkung eines genossenschaftlichen, gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegments als wichtiges Ziel für Aachen gesehen. Auch vor dem Hintergrund des Auslaufens von Belegungsbindungen und damit der Reduzierung des Segments des erschwinglichen Wohnraums für Personen mit geringen Einkommen können Genossenschaften mit einer dauerhaften Kostenmiete ohne gewinnorientierte Mietsteigerungen ein Weg zur Stabilisierung preiswerter Wohnraumsegmente sein.

Eine gute Basis für die Entwicklung eines genossenschaftlichen Wohnungsmarkt-Sektors stellen die gemeinschaftlichen Wohnprojekte dar, die in den letzten Jahren in der Rechtsform der Genossenschaft in Aachen realisiert worden sind.

Die Erfahrung mit den in letzter Zeit entstandenen genossenschaftlichen Wohnprojekten zeigen dabei aber auch die aktuellen Herausforderungen bei Neugründungen von Genossenschaften auf. Nicht nur die komplexen rechtlichen Anforderungen einer Neugründung, auch das langfristige Management einer Wohngenossenschaft ist für Personen, die dies oft nur nebenberuflich leisten, aufwändig und erfordert ein spezielles Know-How. Neben der Gründung müssen administrative Aufgaben wie Planung und Bau, Finanzierung sowie die langfristige Bewirtschaftung mit Mietverwaltung, Buchhaltung und Instandhaltung von den Mitgliedern der neuen Genossenschaft durchgeführt werden. Insbesondere bei selbstorganisierten Wohnprojekten wird die Rechtsform der Genossenschaften eigentlich geschätzt, der Aufwand einer Genossenschaftsgründung schreckt jedoch oft ab und sorgt bisher für längere Projektentwicklungen. Aus diesem Grund wäre vor allem eine Erleichterung im Gründungsaufwand neuer Genossenschaften eine sinnvolle Unterstützung und ein Weg zu mehr genossenschaftlichen Wohnungen in Aachen. Wie so etwas aussehen kann, wurde im Rahmen des Workshops diskutiert. Als weitere Herausforderung wird gesehen, dass es für Menschen mit geringem Vermögen bzw. Einkommen schwierig ist, Teil einer neuen Genossenschaft zu werden und Mieten dauerhaft erschwinglich zu halten. Dabei sind es gerade diese Zielgruppen, die besonders von den erschwinglicheren Mieten profitieren könnten und denen dieses Wohnungsmarktsegment langfristig ein bezahlbares Wohnen ermöglichen würde.

Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Stadtverwaltung beschlossen die Wohnbund-Beratung NRW GmbH mit ihrer Erfahrung in der Begleitung genossenschaftlicher Wohnbauvorhaben zu beauftragen zwei Workshops durchzuführen, um Stellschrauben zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu diskutieren.

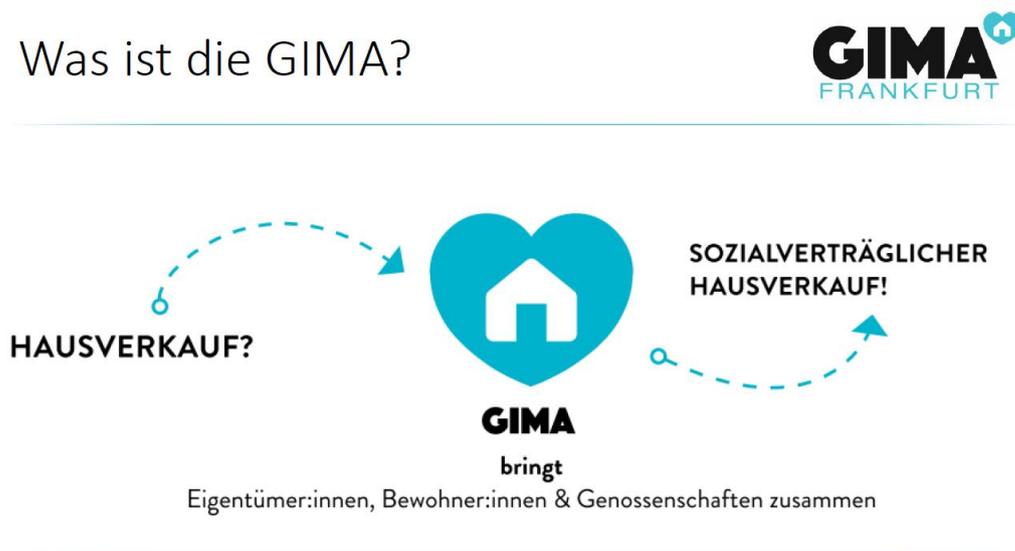
Die WohnBund-Beratung NRW ist ein 1991 gegründetes Unternehmen, das Wohnungsunternehmen, Städte, Ministerien, Mieterinitiativen, Eigentümergemeinschaften und Genossenschaften berät und begleitet. Neben der Beratungsleistung bietet die WohnBund-Beratung NRW auch Konzeptentwicklung für integrierte Stadt- und Stadtteilentwicklung sowie das Wohnen im Alter sowie Beratungen zur Genossenschaftsgründung an. Dabei verbindet sie bauliche, ökologische und soziale Qualitäten und entwickelt neue Ideen für ein zukunftsorientiertes Wohnen zur Miete. Die Gründung und Verwaltung der Dachgenossenschaft Kooperativ e.G. für NRW ist auch eng mit der Wohnbundberatung verknüpft.

Im Rahmen des Prozesses wurden zwei Workshops unter Beteiligung von Teilnehmer\*innen aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Stadtgesellschaft durchgeführt. Beim Einführungsworkshop am 16. April 2024 ging es insbesondere um Chancen und Möglichkeiten der Instrumente einer Dachgenossenschaft sowie einer „Genossenschaftlichen Immobilien Agentur“ (kurz GIMA). Diese wurden in anderen Städten bereits erfolgreich eingesetzt und anhand von Beispielen aus Tübingen und Frankfurt vorgestellt. Beim zweiten Workshop am 4. Juli 2024 wurden ausgehend von den eher komplexen Instrumenten Dachgenossenschaft und GIMA mehrere kleinere Bausteine zur Förderung eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegments speziell für Aachen erarbeitet und diskutiert.

## 2. Instrumente für ein gemeinwohlorientiertes Wohnungsmarktsegment

### GIMA-Genossenschaftliche Immobilienagentur – Beispiel Frankfurt

Das Modell der GIMA wurde durch Robin Mohr (GIMA Frankfurt) vorgestellt (Präsentationsfolien im Anhang).



- 3 -

Das Angebot der GIMA ist auf Bestandshäuser ausgerichtet und hat das Ziel, Häuser, deren Verkauf ansteht, in „gute Hände“ zu geben. Mit dem Verkauf eines Hauses an neue Eigentümer\*innen besteht für langjährige Mieter\*innen die Gefahr umfassender Sanierung mit Mieterhöhung oder Umwandlung von Wohneinheiten und damit einhergehender Verdrängung und Gentrifizierung. Die GIMA schafft ein Bewusstsein für Gemeinwohlorientierung und vermittelt zwischen aktuellen Eigentümer\*innen und potenziellen neuen Eigentümer\*innen, damit Mieterinnen und Mieter langfristig zu guten Bedingungen wohnen können. Die neuen Eigentümer\*innen verpflichten sich zu moderaten Mietsteigerungen, einer gedeckelten Modernisierungsumlage und Beteiligung der Bewohner\*innen. Die GIMA ist vernetzt mit unterschiedlichen potenziellen gemeinwohlorientierten Eigentümer\*innen (Wohnungsgenossenschaften, Stiftungen, ...), die auch Mitglied der GIMA sind, und sich für erworbene Immobilien zu diesen bestimmten gemeinwohlorientierten Standards verpflichtet haben. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass es durchaus Eigentümer\*innen gibt, denen das Wohlergehen ihrer langjährigen Mieter\*innen am Herzen liegt und dies über Gewinninteressen stellen, ihnen fehlt jedoch bisher eine Adresse und Zugang zu den potenziell „guten“ Bestandshaltern.

Die Zielgruppe für das Instrument sind Immobilieneigentümer\*innen, die ihre Immobilie nicht mehr halten möchten, sie aber gleichzeitig nicht zu maximalen Gewinnen auf dem Markt verkaufen möchten. Die Gründe hierfür können fehlende Nachkommen oder eine gute Beziehung

zu langjährigen Mieter\*innen sein, die man auch nach dem Verkauf absichern möchte. Schon jetzt gibt es Menschen, die ihre Immobilien in Eigeninitiative z.B. an Stiftungen vermachen, um sie einem langfristig sozialverträglichen Zweck zuzuführen.

Ein Fallbeispiel wäre ein kinderloses Ehepaar gehobenen Alters, das ihr Vier-Parteienhaus in einer Großstadt aus Altersgründen nicht mehr selbst verwalten kann und einen Verkauf anstrebt. Aufgrund der guten Beziehung zu den Mietenden und der Wohndauer sind die Mieten vergleichsweise günstig. Das Ehepaar fürchtet, dass bei einem Verkauf zum Höchstpreis das Haus aufwändig saniert wird und die bisherigen Mieter\*innen verdrängt werden. Da es gleichzeitig keine Erben gibt, die an einer Übernahme des Hauses oder einer hohen Verkaufssumme interessiert sind, entschließt sich das Ehepaar mithilfe der GIMA zum Verkauf an eine Stiftung zu einem fairen Preis.

Für die erfolgreiche Vermittlung von Häusern in „gute Hände“ ist eine umfassende positive Öffentlichkeitsarbeit und Eigentümer\*innenansprache notwendig. Neben der Ansprache von Eigentümer\*innen müssen auch potentielle Käufer\*innen wie Stiftungen und Genossenschaften angesprochen und ausfindig gemacht werden, so dass die GIMA auf ein breites Netz an potentiellen Käufer\*innen zurückgreifen kann.

Im Anschluss an den Vortrag gab es einige Rückfragen auf Seite der Teilnehmenden, die nachfolgend mit den Antworten kurz protokolliert wurden.

#### Rückfragen/Anmerkungen zur GIMA Frankfurt am Main

- *Vermittelt die GIMA auch einzelne Wohnungen aus einem Haus (beispielsweise als Teil einer WEG), wenn die Eigentümer\*innen sie sozialverträglich veräußern möchten?*  
Nein, die GIMA konzentriert sich auf Mehrfamilienhäuser mit einem/einer Eigentümer\*in. „Klassisch“ ist das Beispiel einer Erbengemeinschaft aus drei Schwestern im hohen Alter, die ihre Immobilie sozialverträglich veräußern möchten.
- *Wie können die sozialen Ziele bei den Immobilien gesichert werden, die vermittelt werden?*  
Es werden Vereinbarungen zwischen der GIMA und den Erwerbenden geschlossen. Es gibt die Möglichkeit, im Rahmen von Erbbaurechten Ziele zu sichern. Eine weitere Möglichkeit ist die Sicherung der Ziele im Kaufvertrag.
- *Was ist ein „fairer“ Preis“?*  
Eine wichtige Grundlage bei der Preisbildung ist ein Wertgutachten. Der konkrete Preis wird dann aber frei verhandelt in Abwägung zwischen gewünschtem Ertrag und den sozialen Zielen, sowie den allgemeinen Rahmenbedingungen der Immobilie.
- *Wie wird mit „Altmietler\*innen“ umgegangen, die in übernommenen Immobilien wohnen?*  
Der Kauf bricht die bestehenden Verträge mit den Mieterparteien nicht. Soweit die Immobilie durch eine Genossenschaft übernommen wird, muss diese jedoch darauf achten, dass die Mieter\*innen nach Möglichkeit auch Mitglieder der Genossenschaft werden, weil Wohnungsgenossenschaften hinsichtlich der Vermietungen an Nicht-Mitglieder begrenzt sind, wenn sie ihr Steuerprivileg nicht verlieren wollen.
- *Wer bearbeitet die Anfragen und Vermittlungen der GIMA?*  
Robin Mohr ist einziger Angestellter der GIMA. Er greift jedoch bei seiner Arbeit auf die fachliche Expertise der Netzwerk-Unternehmen zurück.

## Dachgenossenschaft – Beispiel Tübingen

Das Instrument der Dachgenossenschaft wurde am Beispiel der Tübinger Dachgenossenschaft durch Horst Hücking (WBB NRW) vorgestellt (Präsentationsfolien im Anhang).

## Organisationsprinzip der Dachgeno Tübingen

### Beitritt

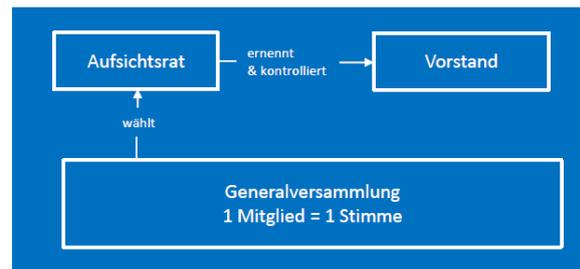
- Beitrittserklärung
- Pflichtanteil
- Eintrittsgeld

### Vererbbarkeit

- Anteile
- Wohnrecht wohnender Mitglieder

### Austritt

- Kündigungsfrist, bzw. Übernahme durch Nachmieter
- Auszahlung der Anteile zum Nennwert



### Wohnen

- Abschluss Dauernutzungsvertrag
  - Einzahlung von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen
  - Monatliches Nutzungsentgelt (Miete)
- > **lebenslanges Wohnrecht**

5

Tübingen kann auf eine lange Tradition der Wohnprojekte zurückblicken. Ein Großteil dieser Projekte wurde vor 20 Jahren jedoch als Eigentümergemeinschaften realisiert. Viele dieser Wohnungen wurden nach einigen Jahren wertsteigernd beim Generationenwechsel verkauft, so dass ein preisdämpfender Effekt auf den Wohnungsmarkt ausblieb. Da der Bedarf an neuen Wohnformen sowie der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Tübingen dauerhaft sehr hoch ist, wurde eine Dachgenossenschaft gegründet, um langfristig gemeinwohlorientierte Projekte zu garantieren.

Durch die Gründung der Dachgenossenschaft wurden die einzelnen Projekte von ihren Aufgaben entlastet und der Weg zu Neugründungen vereinfacht und perspektivisch mehr genossenschaftliche Projekte in professioneller Struktur entstehen. Die Dachgenossenschaft Tübingen vereint unter ihrem Dach gemeinschaftliche Wohnprojekte und unterstützt diese in administrativen Aufgaben (von Planung und Bau über Finanzierung bis hin zur langfristigen Bewirtschaftung). Die einzelnen Projekte/Hausgemeinschaften entscheiden relativ autonom über die Dinge, die unmittelbar das eigene Projekt betreffen, es gibt also eine hohe Eigenständigkeit und Selbstbestimmung. Auch die Finanzierung muss durch jedes Projekt individuell erfolgen (20-30% Eigenkapital).

Eine Besonderheit ist in Tübingen, dass im Kontext der Gründung der Dachgenossenschaft auch ein Solidarfonds aufgelegt worden ist, aus dem für Haushalte mit geringem Vermögen Teile des

erforderlichen Eigenkapitals übernommen werden können, so dass es auch Menschen mit geringerem Vermögen möglich ist, Teil eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes zu werden.

Die Dachgenossenschaft in Tübingen wurde als städtisches Instrument für die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens in Wohnprojekten von der Stadt Tübingen ins Leben gerufen und mit finanziellen Mitteln für eine Startphase ausgestattet. Der angesprochene Solidarfonds wurde aus städtischen Mitteln und aus Landesmitteln gespeist.

#### Rückfragen/Anmerkungen

- *Wie ist die rechtliche Verfassung der Teil-Projekte unter dem Dach der Genossenschaft?*  
Es gibt keine zwingende Rechtsform für die Projekte. Teilweise konstituieren sie sich als Verein oder GbR (Bewohner\*innengemeinschaft, Hausgruppe, ...), was deutlich weniger Gründungsaufwand ist.
- *Ist ein Solidarfonds zwingend erforderlich für die Dachgenossenschaft?*  
Der Solidarfonds ist in Tübingen „on top“ installiert worden und kein zwingender Bestandteil der Rechtsform „Dachgenossenschaft“

#### **Diskussion der Modelle**

In Arbeitsgruppen wurden jeweilige Vorteile/Chancen sowie Nachteile/Risiken der beiden Instrumente diskutiert und auch erörtert, wie diese Modelle sich wie auf Aachen übertragen lassen könnten und welche Akteur\*innen für die Realisierung wichtig wären.

**Dabei wurde zunächst deutlich, dass beide Instrumente für die Situation in Aachen wichtige Qualitäten aufweisen, um das Angebot an erschwinglichem Wohnraum dauerhaft zu sichern oder sogar zu erweitern.**

So könnte eine **GIMA** mit ihrem Fokus auf die Weitervermittlung an dauerhaft „gemeinwohlorientierte“ Vermieter\*innen gut an Strukturen von Einzeleigentum anknüpfen. Es gibt bereits aktuell Fälle, wo Eigentümer\*innen nach Möglichkeiten des Verkaufs unter sozialen Gesichtspunkten suchen (bspw. über kirchliche Träger, Privatpersonen). Die GIMA wäre hier das Angebot eines „weiteren Weges“ der Veräußerung. Darüber hinaus zeigen auch Anfragen von Mieter\*innen, die in Immobilien wohnen, die von einem Verkauf bedroht sind, dass es einen Bedarf gibt. Aufgrund der Anforderungen durch das Gebäudeenergiegesetz und damit entstehende Investitionsbedarfe erwägen derzeit v.a. private, kleinere Bestandhalter\*innen eher den Verkauf von ihren Immobilien.

Jedoch ist man auf das „good will“ von Verkäufer\*innen bzw. eine gute Kommunikation in der Öffentlichkeitsarbeit angewiesen. Diese umfassende Öffentlichkeitsarbeit und die positive Ansprache und Identifikation von Verkäufer\*innen, für die der gemeinwohlorientierte Verkauf wichtiger ist als der Preis, ist vor allem in der Etablierungsphase einer GIMA eine Herausforderung. Dieser Akquiseaufwand ist somit relativ hoch und muss in Relation gesetzt werden zu den Wohneinheiten, die damit letztlich für eine solche sozialorientierte Bestandsentwicklung generiert werden können.

Hinsichtlich der Akteur\*innen ist ein Nachteil in Aachen, dass es keine Alt-Genossenschaften für eine potenzielle Übernahme von Immobilien gibt. Die neu gegründeten Wohnprojekt-Genossenschaften haben in den ersten Jahren meist personell wie finanziell keine ausreichenden Kapazitäten, um hier als Akteur\*innen auftreten zu können. **Interessanter sind dagegen diverse lokale Stiftungen.** Soweit es mit deren Zweck vereinbar ist, und nicht allein eine Geldanlage mit Renditeerwartung gesucht wird, könnten sie als Akteur\*innen interessant sein. Auch die bundesweit tätige **Stiftung trias** ([www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)) könnte als Akteur auftreten, sowie ggf. auch weitere soziale Träger. Stiftungen als Träger haben den Vorteil, dass sie einen gemeinnützigen sowie langfristigen Zweck verfolgen und an ihre Satzung gebunden sind. Zudem müssen sie nicht renditeorientiert handeln und möchten in der Regel nachhaltig für das Gemeinwohl wirken.

Insgesamt kam man zu dem Ergebnis, dass die GIMA ein Modell ist, mit dem bezahlbarer Wohnraum im Bestand erhalten bzw. gesichert werden kann und der sozialorientierte Verkauf von Immobilien manche Eigentümer\*innen durchaus auch anspricht

Sofern eine Einführung des Instruments „GIMA“ geplant sei, empfiehlt Robin Mohr die Gründung eines Trägervereins, oder ggf. auch die Ansiedlung bei einer städtischen Stelle.

Das Modell der **Dachgenossenschaft** wurde in dem Workshop als eine Möglichkeit diskutiert die Etablierung von genossenschaftlichem Wohnen in Aachen stärken. Für neue genossenschaftliche Wohnprojekte erleichtert und beschleunigt eine Dachgenossenschaft die Umsetzung der Rechtsform „Genossenschaft“ erheblich, da insbesondere Verfahrens- und Verwaltungsaufwände zur Gründung und im Betrieb der Genossenschaft reduziert werden können.

Eine Dachgenossenschaft bietet zudem eine fertige Struktur, der sich Gruppen von Mieter\*innen anschließen können, deren Wohnhaus vom Verkauf bedroht ist und die dieses selbst übernehmen möchten. Dass es hier einen Bedarf gibt, sieht man konkret an der Dynamik der Neugründungen und den Anfragen in der Beratungsstelle der Stadt Aachen.

Die aktuelle Fördermöglichkeit im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes NRW, die derzeit 60.000 € je geförderte Wohnung bei den ersten fünf Projekten einer neuen Genossenschaft unterstützt, macht den Gedanken einer Dachgenossenschaft derzeit besonders interessant. Diese Förderung zeigt, dass auch das Land die Wirkfaktoren auf die Wohnungsmärkte erkannt hat.

Es wurde im Workshop auch diskutiert, ob eine Dachgenossenschaft die Struktur ist, die Wohnprojekte für ihre Realisierung brauchen, ob man in Aachen eine lokale Dachgenossenschaft benötigt oder ob ggf. auch die Ko-Operativ eG NRW als bestehende NRW-weit tätige Dachgenossenschaft hier als Akteur wirken könnte. Thema war dabei auch ob die Selbstbestimmung der einzelnen Projekte bei der Eingliederung unter ein „Dach“ gewährleistet werden. Als ergänzendes wichtiges Instrument wurde der **Solidarfonds** diskutiert, der in Tübingen Bestandteil des Dachgenossenschaftsmodells ist. Dieser wurde allgemein als positiv angesehen, weil er mit der Übernahme von Eigenkapital in Form von Genossenschaftsanteilen von Menschen

mit geringem Einkommen ein zentrales Problem neu gegründeter Genossenschaften adressiert. Aus München wurde ergänzend berichtet, dass bei Wohngeldempfänger\*innen dort Genossenschaftsanteile teilweise übernommen werden.

## **Fazit**

**In der Zusammenschau auf den ersten Workshop wurde deutlich, dass die beiden Instrumente GIMA und Dachgenossenschaft, ergänzt um das zusätzliche Instrument eines Solidarfonds, ihre positive Wirkung hinsichtlich des erschwinglichen Wohnraums langsam aber langfristig nachhaltig entfalten.**

Eine reine Entscheidung zwischen den Instrumenten GIMA und Dachgenossenschaft erschien jedoch nicht adäquat, da sie sehr unterschiedliche Zielgruppen und Anwendungsfälle haben.

**Insgesamt wurde deutlich, dass es sinnvoll wäre, einen Instrumentenbaukasten mit kurzfristig realisierbaren Elementen zur Verfügung zu haben, um die Schaffung eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegments zu befördern und zu beschleunigen.**

Die große Schlagkraft beider Instrumente GIMA und Dachgenossenschaft kann sich erst nachhaltig bei entsprechender Größe zeigen, da beide Strukturen eher langfristige Projekte sind. Zudem muss die Gründung einer solchen Struktur auch in den Kontext der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft gesetzt werden; Insofern kam man zu dem Ergebnis neben einer Wohnungsbaugesellschaft nicht parallel eine weitere große Akteursstruktur aufzubauen, sondern den Fokus auf die Förderung der Gründung, Stärkung und Ausbau kleinerer Genossenschaften zu legen; denn wie die bisherigen Beispiele in Aachen beweisen, sind diese in der Lage Wohnungsbau in hoher architektonischer Qualität mit einem hohen Anspruch an soziale Qualitäten im Wohnen und einer Bezahlbarkeit des Wohnens zu verbinden.

Langfristig kann eine solche Stärkung und der Ausbau kleinerer Genossenschaften z.B. in die Gründung einer Dachgenossenschaft münden.

Der zweite Workshop legte daher den Fokus entsprechend auf die Ausarbeitung eines Baukastens mit einzelnen Elementen aus den großen Instrumenten und den wichtigen Voraussetzungen für deren Entwicklung.

## **3. Instrumentenwerkzeugkoffer für Aachen**

Aus der Beschäftigung mit den Instrumenten „GIMA-Genossenschaftliche Immobilienagentur“ sowie „Dachgenossenschaft“ im ersten Workshop ist in der weiteren Bearbeitung die Erkenntnis erwachsen, dass aufgrund der unterschiedlichen Anknüpfungspunkte der beiden Instrumente und der Ausgangsbedingungen in Aachen zunächst unterschiedliche kleinere Instrumente für die Unterstützung eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegments implementiert werden sollten, um zielgerichtet und effizient zu der Stärke der Instrumente GIMA und Dachgenossenschaft zu wachsen.

Fünf ausgewählte Instrumente wurden beim zweiten Workshop in parallelen Arbeitsgruppen diskutiert. Zusätzlich gab es einen Wechsel zwischen den Arbeitsgruppen, so dass jede teilnehmende Person ihre Kenntnisse und Fragen in zwei Arbeitsgruppen einbringen konnte.

Die Arbeitsgruppen arbeiteten mit folgenden Leitfragen:

- Welche Wirkkraft hat das besprochene Instrument?
- Knüpft das Instrument an bestehende Strukturen an?
- Welche Herausforderungen kann es in der Umsetzung geben?

**Diese 5 Instrumente wurden diskutiert. Die Diskussionspunkte sind im Folgenden dokumentiert.**

- 1. Grundstücksvergabe an Genossenschaften**
- 2. Solidarfonds**
- 3. Kommunale Förderung genossenschaftlicher Projekte**
- 4. Beratung bei der Genossenschaftsgründung**
- 5. Image Kampagne – Immobilien in gute Hände**

## Instrument: Grundstücksvergabe an Genossenschaften

|   |   |
|---|---|
| <h3>Steckbrief</h3> <h4>Grundstücksvergabe an Genossenschaften</h4> |   |
| <b>Funktionsweise</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevorzugte Vergabe von kommunalen Grundstücken an genossenschaftliche Projekte</li> </ul>  |
| <b>Ansatzpunkt</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenverfügbarkeit</li> <li>• Erwerbskosten</li> </ul>   |
| <b>Wirkung</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zugang zu Grundstücken durch Wettbewerbsvorteil für Initiativen</li> <li>• Grundstück der Spekulation entziehen</li> </ul>   |
| <b>Zielgruppe</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bottom-up-Initiativen</li> </ul>   |
| <b>Erforderliche Akteure</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liegenschaftsamt</li> <li>• Planungsamt</li> <li>• Beratungsstelle</li> <li>• Netzwerk Aachener Wohnprojekte</li> <li>• Beirat zur Bewertung und Entscheidung (Initiativen)</li> </ul> |
| <b>Organisationsform</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfahren im Rahmen des Verwaltungshandelns</li> </ul>   |
| <b>Vorteile für die Stadt</b>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inhaltliche Qualitätssicherung bei Grundstücksverkauf</li> <li>• Gestaltungshoheit</li> </ul>  |

### Wirkkraft des Instruments

- Das Instrument der Grundstücksvergabe wird als wichtige Unterstützung für neu gegründete Genossenschaften gesehen, weil die Verfügbarkeit von Grundstücken eine zentrale Hürde der Projektentwicklung ist.
- Argumente dafür sind insbesondere die Sicherung erschwinglichen Wohnraums auch nach Ende einer etwaigen Belegungsbindung, sowie die Verhinderung von Spekulation.
- Es muss jedoch darauf geachtet werden, dass die Genossenschaften auch wirklich dauerhaft die Grundstücksnutzung aufrechterhalten.
- Ergänzend zu Genossenschaften sollten auch Projekte in der Rechtsform des MHS (Mietshäuser-Syndikats) in den Genuss der bevorzugten Grundstücksvergabe kommen.

### Nutzung bestehender Strukturen

- Da es sich um eine Spezialform der Konzeptvergabe handelt, können bestehende Strukturen genutzt werden. Die Vergabe wird dann um das Kriterium „Genossenschaft“ ergänzt.

### Umsetzung und Herausforderungen

- Die Umsetzung könnte im Rahmen bestehender Verfahren der Konzeptvergabe erfolgen, beispielsweise durch beschränkte Ausschreibung ausgewählter Grundstücke an Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft oder MHS
- Der Verfahrenszugang muss niedrigschwellig organisiert sein. D.h. die Anforderungen an die Einreichung für eine erste Phase sollten insbes. finanziell nicht zu hoch sein. An den Zuschlag sollte sich eine mind. einjährige

Anhandgabephase anschließen, in der das „Gewinnerprojekt“ den Entwurf und das Konzept qualifizieren muss.

- Wichtig ist, dass die Bewertungskriterien im Verfahren deutlich gemacht werden (Mindestanforderungen, zusätzliche Anforderungen, ggf. Punktesystem),
- Sowohl die Erarbeitung des Konzeptes für die erste Einreichung als auch die Qualifizierung in der Anhandgabephase sollten begleitet werden (Infoworkshop bzw. Kümmerer-Funktion). Ggf. könnten auch externe Paten oder der Gestaltungsbeirat beratend tätig sein. Hilfreich könnte eine schriftliche Handreichung sein.

## Instrument Solidarfonds

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Steckbrief Solidarfonds</b></p> <p><b>Funktionsweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zuschüsse bzw. zinsreduzierte Kredite für Genossenschaftsanteile (Auszahlung direkt an die Genossenschaft) bei geprüftem Bedarf</li> </ul> <p><b>Ansatzpunkt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Förderung der individuellen Möglichkeit zum Einstieg in genossenschaftliche Projekte</li> </ul> <p><b>Wirkung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Menschen mit geringem Vermögen können sich an genossenschaftlichem Projekt beteiligen</li> </ul> <p><b>Zielgruppe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Menschen mit zu wenig Eigenkapital für die Anteile</li> </ul> <p><b>Erforderliche Akteure</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Politik (Zustimmung Fonds)</li> <li>Ggf. externe Fördergeber</li> <li>Abwickelnde Stelle</li> </ul> <p><b>Organisationsform</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verwaltungsinterne Bearbeitung oder Abwicklung über eine Bank</li> </ul> <p><b>Vorteile für die Stadt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Menschen mit geringem Vermögen können Teilhaben</li> <li>Unterstützung positives soziales Umfeld/ Mischung</li> </ul> |  |
|--|--|

### Wirkkraft des Instruments

- Erweiterung der erreichbaren Zielgruppe für gemeinschaftliches Wohnen
- Unterstützung einer guten Bewohnermischung
- Instrument erzeugt Verlässlichkeit der Finanzierung in einer frühen Phase der Projektentwicklung

### Nutzung bestehender Strukturen

- Potenzial: bestehende Initiativen und Genossenschaften
- Bsp. Stiftung trias / Wohnsinn: Fonds zur Unterstützung v. Menschen mit Behinderung
- Ergänzung bestehender Instrumente (z.B. KfW 134) zur Übernahme von Pflichtanteilen
- Zielgruppe könnten Menschen sein, die keinen Kredit bekommen würden (z.B. Ältere oder Menschen mit Behinderung), oder auch Familien
- Es könnten kommunale Mittel eingesetzt werden, oder auch Mittel aus Stiftungen bzw. der Zivilgesellschaft

### Umsetzung und Herausforderungen

- Die Umsetzung des Instrumentes könnte zeitlich gestaffelt werden: klein als Pilotprojekt beginnen, später ausweiten
- Die Auswahl der geförderten Personen durch die Genossenschaft muss gesichert/strukturell verankert sein
- Zu klären: geht das Geld des Fonds an die berechtigten Personen oder das Projekt? Wie wird die Berechtigung geprüft (Vermögensprüfung)
- Die Verwaltung des Fonds (Kosten, Aufwand) könnte eine Herausforderung sein
- Wichtig ist ein erstes (Teil-)Grundkapital zum Start des Sozialfonds
- Öffentlichkeitsarbeit als zentraler Baustein

## Instrument: Kommunale Förderung Geno-Projekte

|   |  |
|---|--|
| <p>Steckbrief<br/><b>Kommunale Förderung Geno-Projekt</b></p> <p><b>Funktionsweise</b> • Zuschuss zu Erbbauzins für genossenschaftliche Projekte (ähnlich Aachener Modell)</p> <p><b>Ansatzpunkt</b> • Reduzierung der Grundstückskosten, ggf. auch zeitlich gestaffelt</p> <p><b>Wirkung</b> • Geringere finanzielle Belastung<br/>-&gt; Mietreduzierung</p> <p><b>Zielgruppe</b> • Gemeinwohlorientierte Wohnungsuntern./Genossenschaften</p> <p><b>Erforderliche Akteure</b> • Abwickelnde Stelle</p> <p><b>Organisationsform</b> • Verwaltungsinterne Bearbeitung</p> <p><b>Vorteile für die Stadt</b> • Stärkung des kostengünstigen Mietsegments<br/>• Vermeidung der Abwertung des Grundstückswertes</p>   |  |
| <p><b>Wirkkraft des Instruments</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristige Sicherung der günstigen Miete</li> <li>• Förderung unterschiedlicher Unternehmens-/Trägerformen möglich</li> <li>• Bessere Erfüllung der WBS-Quote</li> </ul> <p><b>Nutzung bestehender Strukturen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es muss nicht viel geändert werden, weil es das Verfahren bereits im Kern gibt.</li> </ul> <p><b>Umsetzung und Herausforderungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wichtig: Verankerung der Anforderungen in Grundstücksverträgen (Sicherung, dass man die „richtigen“ fördert (Kriterien, Bindungswirkung))</li> <li>• Eine finanzielle Unterstützung vom Land könnte hilfreich sein</li> </ul> |  |

## Instrument: Beratung Genossenschaften

|   |  |
|---|--|
| <p>Steckbrief</p> <p><b>Beratung Genossenschaften</b></p> <p><b>Funktionsweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratung von Genossenschaftsgründungen</li> </ul> <p><b>Ansatzpunkt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informations- und Organisationsbedarf bei Gründung neuer Träger</li> <li>• Vernetzung und Erfahrungsaustausch zwischen Projekten</li> </ul> <p><b>Wirkung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bessere Startbedingungen für Initiativen, Entlastung u.a. bei rechtlichen Themen</li> </ul> <p><b>Zielgruppe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnprojekt-Initiativen</li> </ul> <p><b>Erforderliche Akteure</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Komm. Kontaktstelle</li> <li>• Ggf. externe Beratungsinstitutionen</li> </ul> <p><b>Organisationsform</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stadintern oder extern verortete Beratungsstruktur</li> </ul> <p><b>Vorteile für die Stadt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr Genossenschaften als aktive Akteure im Quartier/gemeinwohlorientierter Wohnungsmarktsektor</li> </ul> |  |
|---|--|

### Wirkkraft des Instruments

- Bündelung von Wissen als zentrale Qualität
- Gründungszeit für neue Projekte wird verringert

### Nutzung bestehender Strukturen

- Vorhandene Beratungsstelle der Stadt
- Bestehende Wohnprojekte als Wissenspool und „Patent“
- Moderationsförderung des Landes als weiteres Potenzial

### Umsetzung und Herausforderungen

- Zeitmangel bei Projekten kann auch eine Beratung nicht ausgleichen
- Keine Rechts-/Finanz- und Steuerberatung!
- Öffentlichkeitsarbeit als zentrales Element
- Idee: „Fördergutschein Expertenhilfe“ als weiteres Instrument (aber: konkrete Unterstützungsbausteine gut justieren: Eigenleistung ist wichtige Grundlage für Selbstständigkeit und Gruppenprozess!)

### Konkrete Umsetzungsideen

- Expert/-innenliste Stadt/Städteregeion erstellen
- Erfahrungen der Wohnprojekte einholen

## Instrument: Image-Kampagne – „Immobilien in gute Hände“

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Steckbrief</b><br/><b>Image-Kampagne „Immobilien in gute Hände“</b></p> <p><b>Funktionsweise</b> • Information von Eigentümer*innen</p> <p><b>Ansatzpunkt</b> • Information zur Übernahme von zum Verkauf stehenden Immobilien durch gemeinwohlorientierte Akteure/WUs zwischen Projekten</p> <p><b>Wirkung</b> • Sicherung erschwinglicher Mietwohnungen<br/>• Schaffung von Rahmenbedingungen für Mieterengagement</p> <p><b>Zielgruppe</b> • Eigentümer*innen</p> <p><b>Erforderliche Akteure</b> • Stadt<br/>• Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen<br/>• Verkaufende Eigentümer*innen</p> <p><b>Organisationsform</b> • Imagekampagne</p> <p><b>Vorteile für die Stadt</b> • Sicherung erschwinglichen Wohnraums</p> | <p><b>Immobilien in gute Hände</b><br/>n Eigentümer*innen<br/>r Übernahme von zum Verkauf stehenden Immobilien durch gemeinwohlorientierte Akteure/WUs<br/>erschwinglicher Mietwohnungen<br/>en Rahmenbedingungen für Mieterengagement<br/>orientierte Wohnungsunternehmen<br/>Eigentümer*innen<br/>gagne<br/>erschwinglichen Wohnraums</p> <p><b>Welche Wirkkraft hat das Instrument?</b></p> <p>(Verkaufswillige)<br/><b>Eigentümer*innen in Formierüberben</b></p> <p><b>Mögliche Gründe:</b><br/>Alter, Wegzug, Überforderung, Erbgemeinschaften<br/>Immobilie schwer zu veräußern</p> <p><b>Nutzung bestehender Strukturen?</b></p> <p><b>Netzwerk Wohnprojekte</b><br/>Quartiersbüros, Sanierungsberatungen</p> <p><b>Umsetzung und Herausforderungen</b></p> <p>Erst Modell, dann Kampagne (wer übernimmt Häuser?)</p> <p><b>Ideen:</b><br/>„Immobilien-Vorratspolitik“<br/>↳ Stadt kann schnell kaufen<br/>+<br/>Es braucht Abnehmer*innen</p> <p><b>Externe Akteure*</b><br/>z.B. Ko-Operativ, Miethäuser Syndikat</p> <p><b>zukünftige</b><br/>Wohnbaugesellschaft</p> <p><b>Bestehende Genossenschaften</b><br/>↳ Wachstum denkbar?</p> <p><b>GEWOGÉ?</b></p> <p><b>Neue Struktur?</b><br/>z.B. eigene Dachgenossenschaft</p> <p><b>Kontaktstelle als „Börse“</b><br/>Projektgruppen qualifizieren<br/>= Nachfrage</p> <p>aber: es sind „volle Häuser“</p> |
|--|---|

### Wirkkraft des Instruments

- Information/Werbung von (verkaufswilligen) Eigentümer\*innen (mögliche Hintergründe: Alter, Wegzug, Überforderung mit Immobilie, Erbgemeinschaft, Schwierigkeit bei Veräußerung einer Immobilie)

### Nutzung bestehender Strukturen

- Verteiler für Informationen:  
Netzwerk Wohnprojekte, Quartiersbüros, Sanierungsberatungen

### Umsetzung und Herausforderungen

- Vor Start der Kampagne muss geklärt werden: wer übernimmt ggf. Häuser?
- Ideen: „Immobilien-Vorratspolitik“ (Stadt kann schnell kaufen) plus Abnehmernetzwerk für die langfristige Übernahme:
  - Externe Akteure (Ko-Operativ eG, Miethäuser-Syndikat?)
  - Bestehende Genossenschaften in Aachen (Wachstumsperspektive?)
  - Zukünftige Wohnungsbaugesellschaft
  - GEWOGÉ?
  - Neue Struktur (z.B. eigene Dachgenossenschaft)
- Ideen: Kontaktstelle als „Börse“ nutzen: Gruppen werden für die Übernahme von Immobilien qualifiziert (Problem für neue Gruppen und Initiativen für Selbstnutzung: es sind üblicherweise „volle Häuser“)

Als abschließender Schritt wurden die vorgestellten und diskutierten Instrumente durch die Teilnehmer\*innen einer einfachen Bewertung unterzogen mit der Fragestellung: „Welches Instrument eignet sich besonders für eine kurzfristige Einführung.“

| Instrument                                  | Anzahl Punkte |
|---|---------------|
| Grundstücksvergabe an Genossenschaften      | 9             |
| Image-Kampagne – „Immobilien in gute Hände“ | 7             |
| Solidarfonds                                | 6             |
| Beratung Genossenschaften                   | 4             |
| Kommunale Förderung Geno-Projekte           | -             |

#### 4. Ausblick

**Die Workshop-Reihe zu genossenschaftlichen Instrumenten und für die Entwicklung eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegmentes in Aachen ist bei den Vertreterinnen und Vertretern in Politik, Verwaltung und Bürgerschaft auf großes Interesse gestoßen. Die Teilnehmenden haben intensiv diskutiert und die Initiative grundsätzlich begrüßt.**

Ausgehend von den beiden Workshops und den besprochenen Instrumenten leitet die WohnBund-Beratung NRW folgendes ab:

- Grundvoraussetzungen: Profilierung und Schärfung des Werkzeugkastens für die Unterstützung von genossenschaftlichem Wohnen
- Pfad (Organisationsstruktur): Bestehende Projektgenossenschaften befähigen, zu wachsen in Richtung eines Dachs für weitere Projekte – Sondierung, Solidarfonds, Beratung von bestehenden Genossenschaften
- Pfad (Bestand): „Haus in Gute Hände“ – Kooperationspartner suchen, Netzwerkstelle einrichten, Imagekampagne aufbauen

Die Ergebnisse der beiden Workshops werden nun, beginnend mit dem grundlegenden Werkzeugkasten, in die formale politische Beratung gehen.