

**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.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - 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 / - 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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	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 Mietshäusersyndikats. 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.

Vorgestellt 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.

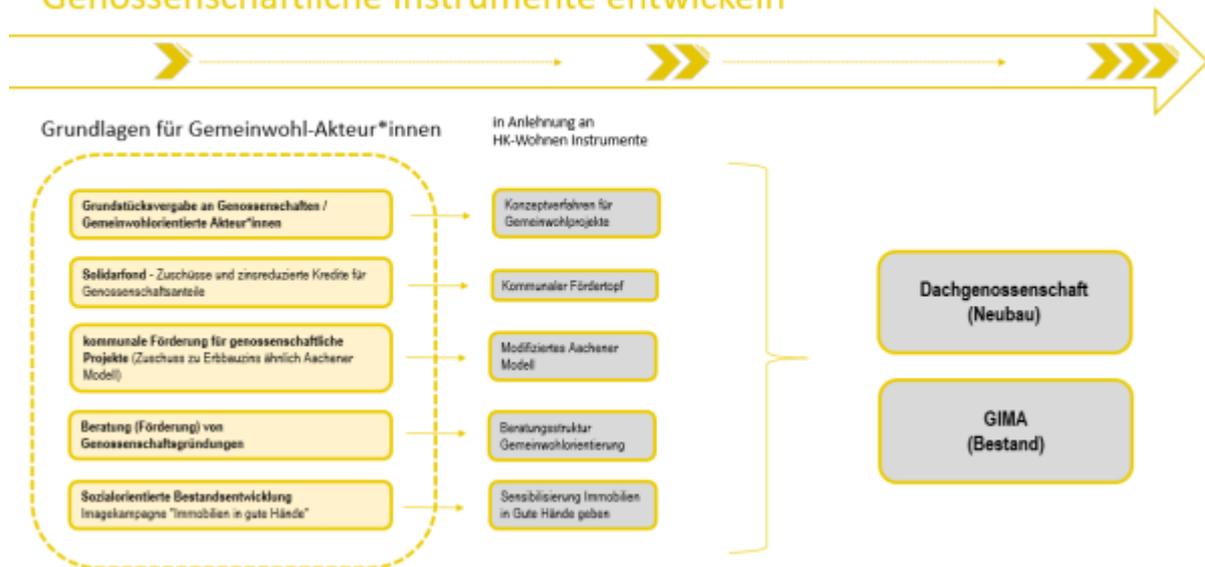
Im Ergebnis waren sich die Workshopteilnehmenden einig, dass ein Werkzeugkoffer ein wichtiger Beitrag dazu wäre, genossenschaftliche Strukturen in Aachen aufzubauen. Von den beratenden Expert\*innen wurde dies untermauert mit dem Hinweis, dass es zur Stärkung des genossenschaftlichen, gemeinwohlorientierten 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)