



**Genoverband e.V.**  
**www.genoverband.de**

Verwaltungssitz Düsseldorf  
 Ludwig-Erhard-Allee 20  
 40227 Düsseldorf

Diplom-Kaufmann  
 Dr. Thorsten Möller  
 Seniorberater  
 Beratung und Betreuung  
 Genossenschaften III  
 Telefon +49 251 7186-9697  
 Mobil +49 172 5146136  
 thorsten.moeller@genoverband.de

Genoverband e.V. · Ludwig-Erhard-Allee 20 · 40227 Düsseldorf

An den  
 Präsidenten des Landtags Nordrhein-Westfalen  
 Herrn André Kuper  
 Landtag Nordrhein-Westfalen  
 Postfach 10 11 43  
 40002 Düsseldorf

Per E-Mail an [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

MÖLT  
 8. Mai 2025

**Stellungnahme zum Antrag der Fraktionen der CDU und der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
 „Sozialorientiertes Wohnen stärken – gemeinsam leichter Wohnraum schaffen!“  
 (Drucksache 18/12565) für die Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung im Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen am 15. Mai 2025**

Sehr geehrter Herr Kuper,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

als Genoverband e.V. bedanken wir uns für die Einladung zur o.g. Anhörung und nehmen wie folgt Stellung.

Der Genoverband e.V. ist Prüfungs- und Beratungsverband, Bildungsträger und Interessenvertretung für rund 2.590 Mitgliedsgenossenschaften, darunter auch etwa 100 Genossenschaften aus dem Bereich Immobilien/Wohnen. Als moderner Dienstleister betreuen wir Unternehmen aus den Bereichen Kreditwirtschaft, Landwirtschaft, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen mit rund acht Millionen Mitgliedern in 14 Bundesländern. Rund 1.320 Mitarbeiter\*innen betreuen die Mitglieder und sind Partner\*in, Berater\*in sowie Wegbegleiter\*in für unsere Mitgliedsgenossenschaften.

## 1. Bewertung

Vorbemerkung:

Da wir als branchenübergreifend tätiger Verband keine eigenständigen Erhebungen zu bestimmten Branchen durchführen, verzichten wir auf eine eigene Darstellung des Immobilienmarktes anhand empirischer Daten und verweisen hierzu auf die Brancheneinschätzungen der anderen beteiligten Sachverständigen und Verbände.

Als Genoverband e.V. begrüßen wir selbstverständlich insbesondere Ihre politische Initiative zur Förderung genossenschaftlichen Wohnens, weil wir aus unseren Gesprächen mit Gründerinnen und Gründern von Wohnungsgenossenschaften den Eindruck gewonnen haben, dass eine hohe Konvergenz zwischen den politischen Zielen und Motiven dieses Antrags und den Zielen und Motiven der Gründer\*innen selbst besteht:

Vorstand:  
 WP/StB Dipl.-Kfm. Peter Götz,  
 WPin/StBin Dipl.-Betriebsw. (BA) Katja Lewalter-Düssel,  
 WP Marco Schulz  
 Vorsitzender des Verbandsrates: Christoph Ochs

Sitz: Frankfurt am Main  
 Registergericht:  
 AG Frankfurt am Main  
 Vereinsregister-Nummer: 14109  
 USt-IdNr.: DE 115668346

Bankverbindung:  
 DZ BANK AG Frankfurt  
 IBAN DE89 5006 0000 0000 0127 00  
 BIC GENODE55XXX

# GENOVERBAND

- Die **Schaffung bezahlbaren Wohnraums**, insbesondere in Ballungsräumen, aber auch in ländlichen Gebieten, ist das zentrale Leitmotiv sehr vieler Gründerinnen und Gründer von Wohnungsgenossenschaften. Bei Wohnungsgenossenschaften wird demzufolge anstelle einer ortsüblichen Miete auch lediglich ein kostenorientiertes sog. Nutzungsentgelt erhoben.
- Im Vergleich zu eher renditeorientierten Bauträgern oder Privatinvestoren sind die Gründerinnen und Gründer von Wohnungsgenossenschaften nach unserer Wahrnehmung eher bereit, **geförderten Wohnraum** zu schaffen.
- Die Gründerinnen und Gründer von Wohnungsgenossenschaften bauen nach unserer Einschätzung zwar mehrheitlich neu, sanieren aber durchaus auch Bestandsimmobilien. In beiden Fällen werden dabei nicht selten auch **ökologische Zielsetzungen** verfolgt, was sich etwa in der Verwendung nachhaltiger Baumaterialien bei Neubauten oder einer energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien zeigt.
- Auch wenn die meisten Neugründungen sog. Mehrgenerationenwohnprojekte sind, gibt es eine wachsende Zielgruppe von Menschen „50+“, die als Paare oder Singles mit Gleichgesinnten in einer altersgerechten Wohnungsgenossenschaft leben möchten, sodass auch **barrierefreier Wohnraum** hier an Bedeutung gewinnt.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der **genossenschaftliche Wohnungsbau** in aller Regel solche **Ziele** verfolgt, **die auch im landes- oder kommunalpolitischen Interesse sind**.

Die **Förderprogramme auf Landesebene** zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums haben aus unserer Sicht insoweit **Vorbildcharakter**, als das Nordrhein-Westfalen nach unserer Kenntnis bislang das einzige Bundesland ist, das einen speziellen **Zusatzkredit für sog. „bewohnergetragene Genossenschaften“** anbietet. Wir hoffen, dass dieses innovative Förderprogramm möglichst viele Nachahmer auf Ebene der weiteren Landesförderbanken findet. Darüber hinaus gäbe es nach unserer Einschätzung noch weitere Ansatzpunkte, um genossenschaftlichen Wohnungsbau zu unterstützen, auf die wir im Folgenden eingehen möchten.

## 2. Positionen und Maßnahmen

Zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus als wesentliche tragende Säule der sozialorientierten Wohnungswirtschaft sind sämtliche politischen Maßnahmen zu begrüßen, welche **die Machbarkeit, die Finanzierbarkeit und die wirtschaftliche Tragfähigkeit bzw. den kosteneffizienten Betrieb genossenschaftlicher Wohnkonzepte unterstützen**. Dazu zählen insbesondere:

### a) Machbarkeit genossenschaftlicher Wohnkonzepte

Die Umsetzbarkeit genossenschaftlicher Wohnungskonzepte könnte nach unserer Einschätzung folgendermaßen wirksam unterstützt werden:

- Eine zentrale Voraussetzung für genossenschaftliche Neu- oder Umbauvorhaben ist ein verbesserter Zugriff auf geeignete Grundstücke. Kommunen können die Gründung von Wohnungsgenossenschaften unterstützen, indem sie einen **bestimmten Anteil ihrer kommunalen Grundstücke (z.B. in Erbpacht) vorrangig bzw. ausschließlich an genossenschaftliche Wohnprojekte vergeben**. Auch die **verstärkte Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechts**

für solche Grundstücke, die sich von der Lage und Größe her für genossenschaftliche Wohnprojekte eignen, wäre begrüßenswert.

- Die proaktive **Bereitstellung von Informationsmaterial zum Thema Wohnungsgenossenschaft durch kommunale Wohnungsämter** würde dabei unterstützen, den Bekanntheitsgrad genossenschaftlicher Wohnkonzepte in der Bevölkerung zu steigern.
- Eine konkrete **Anlaufstelle bei den jeweiligen kommunalen Wohnungsämtern für genossenschaftliche Gründungsinitiativen oder Beitrittsinteressierte** könnte dabei unterstützen, dass sich gründungswillige Mitglieder für eine Wohnungsgenossenschaft schneller finden und ihr Vorhaben zügiger umsetzen können.
- Die verstärkte **Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren** würde genossenschaftliche Bauvorhaben beschleunigen und ggfs. auch geringere Genehmigungsgebühren mit sich bringen.
- In größeren Städten ist auch die **Gründung von Dachgenossenschaften auf kommunale Initiative bzw. mit kommunaler Beteiligung** denkbar, die wesentliche **Dienstleistungen für genossenschaftliche Wohnprojekte** (z.B. Planung und Durchführung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, Finanzierung, Technisches Gebäudemanagement, Kaufmännische Verwaltung, Wohnbegleitende Dienstleistungen) anbietet. Alternativ könnten auch entsprechende Stellen in den jeweiligen kommunalen Wohnungsämtern geschaffen werden.

b) Finanzierbarkeit genossenschaftlicher Wohnkonzepte

Genossenschaftliche Wohnkonzepte und Gründungsinitiativen könnten über die bereits bestehenden Förderkredite der NRW.BANK hinaus folgendermaßen wirksam unterstützt werden:

- **Kommunen** könnten **als investierende Mitglieder** solchen genossenschaftlichen Wohnkonzepten dauerhaft oder zeitlich befristet beitreten, deren Zielsetzungen im kommunalen Interesse liegen (z.B. Schaffung geförderten Wohnraums), um die dahinterstehenden Gründungsinitiativen bei der Aufbringung des erforderlichen Eigenkapitals zu unterstützen.
- Die **Gründungskosten einer Wohnungsgenossenschaft** könnten vom Land bezuschusst oder übernommen werden.
- **Nachrangdarlehen** der NRW.BANK mit attraktiven Zinskonditionen könnten teurere Hypothekendarlehen von Geschäftsbanken ersetzen.
- Bereits bestehender geförderter Wohnraum in Wohnungsgenossenschaften könnte über die bereits vertraglich vereinbarte Nutzungsdauer durch die Einführung einer **Modernisierungsförderung** nochmals verlängert, um so den Bestand geförderter Wohnungen länger zu erhalten.

c) Wirtschaftliche Tragfähigkeit und kosteneffizienter Betrieb genossenschaftlicher Wohnkonzepte

Das kostenorientierte monatliche Nutzungsentgelt für eine genossenschaftliche Wohnung kann umso geringer ausfallen und damit zu bezahlbarem Wohnraum beitragen, je geringer die Gesamtkosten für den Bau bzw. Kauf einer Immobilie und deren laufenden Betrieb sind, die eine Wohnungsgenossenschaft zu decken hat. Folgende politische Maßnahmen wären aus unserer Sicht in diesem Zusammenhang hilfreich (grundsätzlich oder wenn nachweislich geförderter Wohnraum geschaffen wird):



- Eine **Senkung der Grunderwerbsteuer** für Grundstücke und/oder Gebäude, die von Wohnungsgenossenschaften erworben werden.
- Eine **Senkung der Umsatzsteuer** für Objekte, die von Wohnungsgenossenschaften erworben werden.
- Eine **Verlängerung des zulässigen Abschreibungszeitraumes** für eine genossenschaftliche Wohnimmobilie auf 80 Jahren.
- **Kommunale Grundstücke**, die im Erbpachtverfahren an genossenschaftliche Wohnkonzepte und Gründungsinitiativen vergeben werden, sollten eine **möglichst geringe Erbpacht** aufweisen.
- **Einführung des „Gebäudetyp E“**, um preiswerteres Bauen zu ermöglichen.
- Die **zulässige Mieterhöhung bei gefördertem Wohnraum** sollte nicht mehr als absoluter Prozentsatz gedeckelt werden, sondern sich **flexibel** z.B. an einem Preisindex der Lebenshaltungskosten orientieren.

### 3. Fazit

Der Genoverband e.V. begrüßt die politische Initiative zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens und sieht eine hohe Übereinstimmung zwischen den politischen Zielen und den Motiven der Gründer\*innen von Wohnungsgenossenschaften. Um den genossenschaftlichen Wohnungsbau als wesentliche Säule der sozialorientierten Wohnungswirtschaft zu stärken, sollten auf politischer Ebene Maßnahmen verabschiedet werden, welche die Machbarkeit, Finanzierbarkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit genossenschaftlicher Wohnkonzepte verbessern und somit zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beitragen.

Mit freundlichen Grüßen

Genoverband. e.V.

i.V.

Daniel Illerhaus

i.V.

Thorsten Möller