

Klaus Mindrup
Juli 2026

Wohnungs- genossenschaften als Zukunftsmodell

*Eine zentrale Säule für langfristig
bezahlbaren Wohnraum*

Impressum

Herausgeberin

Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.
Godesberger Allee 149
53175 Bonn
info@fes.de

Herausgebende Abteilung

Abteilung Analyse, Planung und Beratung
www.fes.de/apb

Inhaltliche Verantwortung und Redaktion

Lisa Pfann

Kontakt

Lisa Pfann
Lisa.Pfann@fes.de

Bestellungen

apb-publikation@fes.de

Lektorat

Sönke Hallmann

Design

Bergsee, blau

Titelbild

picture alliance / Caro | Eckelt

Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Ansichten sind nicht notwendigerweise die der Friedrich-Ebert-Stiftung e. V. (FES). Eine gewerbliche Nutzung der von der FES herausgegebenen Medien ist ohne schriftliche Zustimmung durch die FES nicht gestattet. Publikationen der FES dürfen nicht für Wahlkampfzwecke verwendet werden.

Der dieser Studie zugrunde liegende Datensatz wird nach Abschluss der Auswertungen, sofern vertragliche Regelungen oder interne Richtlinien der Friedrich-Ebert-Stiftung dem nicht entgegenstehen, im Archiv der sozialen Demokratie veröffentlicht. Forschungsdaten veröffentlichen wir unter <https://collections.fes.de>.

Juli 2026

© Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.

Weitere Publikationen der Friedrich-Ebert-Stiftung finden Sie hier:

➤ www.fes.de/publikationen

Klaus Mindrup
Juli 2026

Wohnungs- genossenschaften als Zukunftsmodell

*Eine zentrale Säule für langfristig
bezahlbaren Wohnraum*

Inhalt

Vorwort	3
1. Was sind Genossenschaften?	4
1.1 Eine mitgliederorientierte Organisation kann der Allgemeinheit nutzen	4
1.2 Wohnungsgenossenschaften international – ein Überblick	4
1.3 Verbände und Interessenvertretung der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland	5
1.4 Wohnungsgenossenschaften zwischen Selbsthilfe, Sozialdemokratie und dem Missverständnis der „Neuen Heimat“	5
2. Wohnungsgenossenschaften und die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit	7
2.1 Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)	7
2.2 Wechsel in die Steuerbefreiung mit großem Risiko: Der Sonderweg der Wohnungsgenossenschaften	7
3. Rolle staatlicher Förderung in der Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften	9
4. Vergabe von Erbbaurechten – für Genossenschaften üblicherweise nicht geeignet	10
5. Deutschland vs. Österreich, Berlin vs. Wien: Institutionelle Unterschiede im Wohnungsmarkt	11
6. Politisches Ziel: Anteil der Genossenschaften am Wohnungsbestand verdoppeln	13
6.1 Investitionen in Wohnungsgenossenschaften sparen dem Staat mittel- und langfristig Geld	13
6.2 Förderkredite als Schlüssel für einen neuen Boom der Genossenschaften	14
6.3 Zugang zu Grundstücken für Wohnungsbaugenossenschaften	17
6.4 Für eine neue, gut handhabbare, „einfache“ Gemeinnützigkeit	18
6.5 Wohnungsgenossenschaften und ihre besondere Rolle in Energie- und Klimafragen	18
6.6 Zusammenfassung: Leistungen der Genossenschaften für das Gemeinwohl	19
7. Handlungsempfehlungen	21
Literaturverzeichnis	22
Abbildungsverzeichnis	23

Vorwort

Wohnen ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. In vielen Städten und Regionen steigen Mieten schneller als Einkommen, hohe Bodenpreise erschweren den bezahlbaren Neubau. Gute Wohnungspolitik muss deshalb Verlässlichkeit schaffen und Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen unterstützen. Sie ist immer auch Sozialpolitik: Sie stärkt Familien, ermöglicht älteren Menschen gutes Wohnen im vertrauten Umfeld, eröffnet jungen Menschen Perspektiven und trägt dazu bei, dass stabile, solidarische Nachbarschaften wachsen können.

Gerade deshalb verdient genossenschaftliches Wohnen neue politische Aufmerksamkeit. Wohnungsgenossenschaften schaffen und sichern Wohnraum nicht für kurzfristige Renditeinteressen, sondern für ihre Mitglieder. Diese sind nicht nur Mieter:innen, sondern zugleich Mitgestaltende ihres Wohnumfeldes. So entsteht eine Eigentumsform, die nicht auf Spekulation, sondern auf Bestand, Teilhabe und Verlässlichkeit angelegt ist. Stabile Mieten und verlässliche Nachbarschaften wirken zugleich als Sicherheit in die Stadtgesellschaft hinein.

Wohnungsbaugenossenschaften sind mehr als ein wohnungspolitisches Instrument. Sie zeigen, dass Menschen gemeinsam Lösungen entwickeln können, wenn Märkte allein die sozialen Fragen nicht beantworten. Sie stabilisieren Mieten, schützen vor Verdrängung und stärken Quartiere. Sie können barrierefreies, altersgerechtes und inklusives Wohnen ermöglichen und zugleich Beiträge zur energetischen Modernisierung und zu klimafreundlichen Nachbarschaften leisten. Damit stehen Genossenschaften für eine praktische, solidarische und zukunftsfähige Antwort auf die Wohnungsfrage.

Als Genossenschaftsbeauftragte der SPD-Bundestagsfraktion und als stellvertretende Sprecherin der Arbeitsgruppe Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen möchte ich dieses Thema gemeinsam mit der SPD weiter voranbringen. Unser Ziel ist klar: Wir wollen, dass alle Menschen eine bezahlbare Wohnung und damit, ein sicheres Zuhause finden. Gemeinwohlorientierte Akteure sind dabei entscheidend. Um sie zu stärken, braucht es verlässliche Förderung, besseren Zugang zu Grundstücken, wirksame Vorkaufsrechte und Finanzierungsinstrumente, die auch Neugründungen, Ankäufe und langfristige Investitionen ermöglichen. Genossenschaften müssen dort gestärkt werden, wo sie Wohnraum dauerhaft dem spekulativen Markt entziehen und bezahlbar halten. Dabei geht es nicht um ein Nischenthema, sondern um einen Baustein moderner sozialdemokratischer Wohnungspolitik. Öffentliche

Verantwortung, demokratische Teilhabe und dauerhaft gebundenes Wohnen gehören zusammen.

Die vorliegende Analyse der Friedrich-Ebert-Stiftung leistet dazu einen wichtigen Beitrag. Sie ordnet die Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften historisch, rechtlich und wohnungspolitisch ein und zeigt, welche Rahmenbedingungen notwendig sind, damit der genossenschaftliche Sektor wachsen kann. Die Veröffentlichung hilft, gute Erfahrungen sichtbar zu machen, Hindernisse klar zu benennen und konkrete Handlungsmöglichkeiten für Bund, Länder und Kommunen zu entwickeln. So kann aus fachlicher Expertise politischer Fortschritt werden – und aus guten Beispielen eine Strategie, die Menschen im Alltag erreicht.

Die Friedrich-Ebert-Stiftung greift mit dieser Veröffentlichung ein Thema auf, das für eine soziale und demokratische Wohnungspolitik von großer Bedeutung ist. Denn die Frage, wem die Stadt gehört, entscheidet sich nicht abstrakt. Sie entscheidet sich ganz konkret auf Grundstücken, in Häusern, in Mietverträgen, in Mitgliederversammlungen und in Nachbarschaften. Wohnungsgenossenschaften geben darauf eine starke Antwort: Wohnen kann gemeinschaftlich organisiert, dauerhaft bezahlbar gesichert und demokratisch gestaltet werden.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre und hoffe, dass diese Studie dazu beiträgt, Genossenschaften politisch noch stärker als das zu behandeln, was sie sind: ein unverzichtbarer Baustein einer sozialen, gemeinwohlorientierten und zukunftsfesten Wohnungspolitik.



Angelika Glöckner, MdB

Genossenschaftsbeauftragte der SPD-Bundestagsfraktion, Stellvertretende Sprecherin der Arbeitsgruppe Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen (Foto: Stella von Saldern)

1.

Was sind Genossenschaften?

Genossenschaften sind mehr als nur eine besondere Rechtsform. Sie sind eine demokratische Antwort auf die Frage, wie wirtschaftliche Macht begrenzt und zugleich soziale Sicherheit organisiert werden kann. Darüber hinaus fördern sie durch gemeinschaftliches Eigentum und Mitbestimmung eine nachhaltige und solidarische Wirtschaftsweise. In Deutschland sind sie im Genossenschaftsgesetz (GenG) verankert. Ihr Kern ist die Förderung ihrer Mitglieder, verbunden mit demokratischer Selbstverwaltung, offener Mitgliedschaft und dem Prinzip „ein Mitglied, eine Stimme“. Im Wohnungsbereich heißt das: Nicht der maximale Ertrag steht im Mittelpunkt, sondern die verlässliche Versorgung der Mitglieder mit dauerhaft nutzbarem und bezahlbarem Wohnraum. Bei Wohnungsgenossenschaften erhalten Mitglieder mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen und dem Abschluss eines Nutzungsvertrages ein dauerhaft angelegtes Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung. Sie sind damit zugleich Mieter:in und Anteilseigner:in des genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens. Die Rechte und Pflichten der Mitglieder sind im Genossenschaftsgesetz sowie in den jeweiligen Satzungen geregelt (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen o. J.).

Gerade deshalb sind Wohnungsgenossenschaften ordnungspolitisch so interessant. Sie entziehen Wohnraum dem kurzfristigen Verwertungsdruck des Marktes und schaffen eine Eigentumsform, die nicht auf Spekulation, sondern auf Bestand und Verantwortung angelegt ist. In einer Zeit, in der Wohnen für viele Haushalte zum sozialen Risiko geworden ist, sind Genossenschaften kein nostalgisches Modell, sondern ein hochaktuelles Instrument der Daseinsvorsorge.

1.1 Eine mitgliederorientierte Organisation kann der Allgemeinheit nutzen

Dass Genossenschaften ihren Mitgliedern dienen, ist kein Widerspruch zum Gemeinwohl – im Gegenteil. Gerade weil sie nicht auf Gewinnmaximierung für externe Eigentümer:innen ausgerichtet sind, sondern auf langfristige Selbsthilfe, entstehen stabile, krisenfeste und sozial gebundene Strukturen. Im Wohnungsmarkt bedeutet das: Genossenschaften sichern bezahlbare Mieten, begrenzen Verdrängung und halten Wohnraum dauerhaft im Bestand. Was den Mitgliedern nutzt, stabilisiert damit auch Nachbarschaften, Kommunen und den Wohnungsmarkt insgesamt.

Der Genossenschaftsgedanke hat daher eine klare gesellschaftspolitische Dimension. Die UNESCO-Anerkennung als immaterielles Kulturerbe (Deutsche UNESCO-Kommission o. J.) würdigt nicht bloß eine Tradition, sondern eine demokratische Wirtschaftsform, die Solidarität, Teilhabe und Langfristorientierung verbindet. Genau darin liegt ihre politische Bedeutung: Genossenschaften sind eine dritte Kraft zwischen Markt und Staat. Wer sie stärkt, stärkt nicht nur eine Unternehmensform, sondern eine demokratische Eigentumskultur gegen die Dominanz renditegetriebener Wohnungsakteur:innen.

Beispiel Kiel: Genossenschaftliche Kooperation im Wiker Quartier

Das Kieler Genossenschaftsprojekt, der Wohnpark Wiker Quartier der WOGÉ Kiel eG, ist konzeptionell am Bielefelder Modell ausgerichtet und wird in enger Zusammenarbeit mit der Paritätischen Pflege Schleswig-Holstein und dem Stadtteilnetzwerk Nördliche Innenstadt (NIKI) realisiert: Das Modell stellt selbstbestimmtes Leben durch das Zusammenbringen von Wohnen, Pflege und Betreuung in den Mittelpunkt – ergänzt durch eine betreute Wohngemeinschaft für acht junge Menschen mit Behinderungen und ein ehrenamtlich betriebenes Stadtteilcafé. Das im Jahr 2025 fertiggestellte Projekt umfasst insgesamt 136 Wohnungen (59 Neubau, 76 Bestand).

1.2 Wohnungsgenossenschaften international – ein Überblick

Die internationale Dachorganisation der Wohnungsbaugenossenschaften ist die Cooperative Housing International (CHI o. J.a). Sie unterscheidet sieben verschiedene genossenschaftliche Wohnformen (CHI o. J.b), wobei für Deutschland vor allem die Non-Profit-Mietgenossenschaft typisch ist: Die Genossenschaft ist Eigentümerin, die Mitglieder haben ein dauerhaftes Nutzungsrecht, und Überschüsse werden in der Regel wieder in den Bestand investiert.

Für Europa gilt Housing Europe (o. J.) als zentraler Dachverband der öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsanbieter. Der Verband vereint rund 44 nationale und regionale Mitgliedsorganisationen sowie etwa

16 Partnerorganisationen in insgesamt 31 Ländern. Gemeinsam repräsentieren diese Akteure etwa 25 Millionen Wohnungen, was rund zehn bis elf Prozent des europäischen Wohnungsbestands entspricht.

Nach Angaben von Housing Europe entfallen davon etwa 7,9 Millionen Wohnungen auf den genossenschaftlichen Sektor in EU- und EFTA-Ländern. In Deutschland verwalten Wohnungsgenossenschaften mehr als 2,2 Millionen Mietwohnungen von insgesamt ca. 43,8 Millionen Wohnungen (Destatis 2025), die die Gesamtzahl von ca. 23 Millionen Mietwohnungen beinhalten (Deutscher Bundestag 2024). Zum Vergleich: Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen besitzen ca. 2,5 Millionen Wohnungen.

Die globale Datenlage bleibt hingegen fragmentiert. Laut CHI existieren bislang keine konsolidierten und international vergleichbaren Statistiken speziell zu Wohnungsgenossenschaften. Vor diesem Hintergrund kommt den europäischen Daten – insbesondere den von Housing Europe aggregierten Informationen – eine signifikante Bedeutung für die empirische Einordnung des Sektors zu (European Housing Coop o. J.).

1.3 Verbände und Interessenvertretung der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland

Die größte Interessenvertretung der deutschen Wohnungswirtschaft ist der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW o. J.), dem rund 3.000 Unternehmen mit etwa 6 Millionen Wohnungen angehören. Er gliedert sich in regionale Landesverbände – darunter der BBU Berlin-Brandenburg, der VdW Rheinland Westfalen oder der VNW im Norden.

Haus & Grund ist dagegen ein Eigentümerverband, der vor allem private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer:innen sowie Kleinvermieter:innen vertritt. Bundesweit sind dort aktuell in 940 Ortsvereinen etwa 945.000 Mitglieder organisiert (Haus & Grund o. J.).

Diese unterschiedlichen Eigentümerlogiken bedeuteten, dass der GdW wichtige gemeinsame Positionen formuliert, aber nicht als reiner Genossenschaftsverband handeln kann. Er entstammt der Tradition des gemeinnützigen Wohnungsbaus und vereint bis heute alle damaligen Trägertypen: kommunale Gesellschaften, ehemals gemeinnützige Bestandshalter und Wohnungsgenossenschaften.

Eine Pflichtmitgliedschaft im GdW oder seinen Landesverbänden gibt es nicht. Verpflichtend ist hingegen nach § 54 GenG die Mitgliedschaft in einem Prüfungsverband, der regelmäßige Pflichtprüfungen durchführt. Diese Prüfverbän-

de sind überwiegend an den GdW-Landesverbänden angesiedelt, rechtlich jedoch eigenständig. Daneben existieren alternative Prüfverbände außerhalb des GdW-Umfelds.

Jenseits formaler Strukturen gibt es informelle Zusammenschlüsse wie das Bündnis junger Genossenschaften (o. J.) in Berlin, das Neugründungen vernetzt und stadtpolitisch aktiv ist – und dabei auch mit dem BBU und dessen Genossenschaften zusammenarbeitet. Formelle und informelle Strukturen sind in der Praxis weniger trennscharf, als es zunächst erscheint.

1.4 Wohnungsgenossenschaften zwischen Selbsthilfe, Sozialdemokratie und dem Missverständnis der „Neuen Heimat“

Wohnungsgenossenschaften entstanden in Deutschland im 19. Jahrhundert als Antwort auf Industrialisierung, Wohnungsnot und überfüllte Mietskasernen. Erste Gründungen gab es ab den 1860er Jahren; einen wichtigen institutionellen Schub brachte das Genossenschaftsgesetz von 1889, das durch die Begrenzung der Haftung neue Initiativen erleichterte. Von Beginn an war das Modell durch ein hohes Maß an Selbstorganisation geprägt: Mitglieder brachten Eigenkapital ein, übernahmen Verantwortung und trugen die Genossenschaften gemeinschaftlich. Ohne dieses kollektive Engagement wären viele Gründungen wirtschaftlich kaum möglich gewesen.

Parallel dazu entwickelten sich unterschiedliche Deutungen des Genossenschaftswesens. Das liberale Selbsthilfeprinzip, etwa bei Hermann Schulze-Delitzsch¹, verstand Genossenschaften als Instrument eigenverantwortlicher wirtschaftlicher Organisation. Dem gegenüber stand die lassalleanische² Idee staatlich geförderter Produktivgenossenschaften, ergänzt durch eine marxistische Skepsis, die Genossenschaften im Kapitalismus zwar als nützlich, aber nicht als grundlegende Alternative zur bestehenden Eigentumsordnung betrachtete. Damit war früh ein Spannungsfeld angelegt: zwischen dezentraler Selbstorganisation und stärker zentralisierten, staatlich beeinflussten Modellen.

In der Praxis erwies sich insbesondere die Sozialdemokratie häufig den Genossenschaften näher, als es ihre program-matischen Debatten vermuten lassen. In der Weimarer Republik erlebten Wohnungsgenossenschaften eine erste Blü-tephase. Durch öffentliche Wohnungsförderung und insbesondere die Hauszinssteuer wurden erhebliche Mittel mobilisiert, die gezielt in den sozialen Wohnungsbau flossen. Die Abschöpfung inflationsbedingter Bodenwertgewinne ermöglichte zahlreiche Neubauten, darunter viele Siedlungen des „Neuen Bauens“, die bis heute das Stadtbild Deutschlands prägen. Genossenschaften und andere

¹ Hermann Schulze-Delitzsch (1808–1883) war ein deutscher Politiker und gehörte zu den Gründervätern des deutschen Genossenschaftswesens. Er war zudem ein wichtiger Vertreter der gewerblichen Genossenschaftsorganisation.

² Nach der Idee des deutschen Philosophen und Politiker Ferdinand Lassalle (1825–1864) kann die soziale Frage unter anderem durch die Etablierung von staatlich finanzierten Arbeiter-Produktivgenossenschaften überwunden werden.

gemeinwirtschaftliche Akteure bildeten dabei eine tragende Säule der Wohnraumversorgung.

Diese Entwicklung wurde im Nationalsozialismus unterbrochen: Genossenschaften wurden gleichgeschaltet und verloren weitgehend ihre Autonomie, während der Wohnungsbau im Krieg nahezu zum Erliegen kam. Nach 1945 gewannen sie jedoch sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland erneut an Bedeutung. In der DDR entstanden Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften, im Westen wurden Genossenschaften zu einem zentralen Bestandteil des sozialen Wohnungsbaus. Einen tiefen Einschnitt markierte die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1989/90. Auch wenn Genossenschaften weniger stark betroffen waren als andere Unternehmen, bedeutete dies den Verlust einer institutionellen Absicherung gemeinwohlorientierten Wohnens. Seit den 1990er Jahren gewinnen sie jedoch wieder an Relevanz, da sie dauerhaft bezahlbares und spekulationsarmes Wohnen ermöglichen.

Gleichzeitig prägte innerhalb der Sozialdemokratie und ihres Umfelds eine andere Organisationslogik die Nachkriegszeit: die Vorstellung, große, zentral gesteuerte gemeinwirtschaftliche Unternehmen könnten effektiver in den Wohnungsmarkt eingreifen als dezentral organisierte Genossenschaften. Ausdruck dieser Logik war die „Neue Heimat“, ein gewerkschaftsnaher Wohnungs- und Gemeinwirtschaftskonzern im Eigentum des Deutschen Gewerkschaftsbunds (DGB), der lange als sozialpolitische Alternative zum privaten Wohnungsmarkt galt.

Hier liegt jedoch ein bis heute wirksames Missverständnis: Die Neue Heimat war keine Genossenschaft, sondern eine GmbH. Ihre Mieter:innen waren keine Mitglieder, es galt nicht das Prinzip „eine Person, eine Stimme“, und es fehlte die demokratische Rückbindung, die für Genossenschaften konstitutiv ist. Eigentum, Kontrolle und Nutzung fielen nicht zusammen. Der spätere Skandal um Missmanagement, Intransparenz und politische Verflechtungen war daher kein Versagen der Genossenschaftsidee, sondern Ausdruck einer Struktur, die sich grundlegend von ihr unterschied.

Dennoch wurden in der öffentlichen Debatte die Begriffe „gemeinnützig“, „gewerkschaftlich“, „gemeinwirtschaftlich“ und „genossenschaftlich“ häufig vermischt. So entstand das Fehltrium, das Scheitern der Neuen Heimat belege das Scheitern nicht marktlicher Wohnungsversorgung insgesamt.

Historisch betrachtet führt dies zu einer gegenteiligen Schlussfolgerung: Nicht die Genossenschaften sind gescheitert, sondern ein großskaliger, managergeführter Konzern ohne echte Mitgliederkontrolle. Wohnungsgenossenschaften haben ihre Bestände langfristig gesichert, Mitglieder eingebunden und sich gegenüber spekulativen Dynamiken als vergleichsweise stabil erwiesen. Ihre Stärke liegt gerade in ihrer dezentralen Struktur, der demokratischen Kontrolle, der Vermögensbindung und einem auf Versorgung statt Expansion ausgerichteten Geschäftsmodell.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Förderung von Wohnungsgenossenschaften nicht als Bruch, sondern als konsequente Weiterentwicklung sozialdemokratischer Tradition. Die zentrale Lehre aus der Geschichte der Neuen Heimat lautet nicht, sich von nichtmarktlichen Modellen abzuwenden, sondern präzise zwischen unterschiedlichen Organisationsformen zu unterscheiden. Wenn Wohnraum dauerhaft dem Markt entzogen und demokratisch kontrolliert werden soll, erweist sich die Genossenschaft – gerade wegen ihrer Nichtstaatlichkeit und ihrer Mitgliederstruktur – als ein besonders robustes Modell.

2.

Wohnungsgenossenschaften und die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1989/90 stellte einen tiefen Einschnitt für den deutschen Wohnungsmarkt dar³, jedoch deutlich weniger für die Wohnungsgenossenschaften selbst. Anders als gemeinnützige Kapitalgesellschaften wurden sie nicht in großem Umfang privatisiert. Grund dafür ist ihr strukturelles Modell: Genossenschaftliches Eigentum ist kollektiv organisiert, die Mitglieder erwerben Nutzungsrechte, jedoch keine individuell verwertbaren Eigentumsanteile. Ein spekulativer Handel mit Wohnungen ist somit systematisch ausgeschlossen. Infolgedessen verblieben die über Jahrzehnte aufgebauten stillen Reserven im genossenschaftlichen Kreislauf und konnten – anders als bei anderen Wohnungsunternehmen – nicht veräußert werden.

Der steuerliche Rahmen nach Abschaffung der Gemeinnützigkeit wurde insbesondere durch § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) geprägt (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz o. J.). Diese Regelung befreit klassische Vermietungsgenossenschaften weiterhin von der Körperschaftsteuer und – über das Gewerbesteuerrecht – faktisch auch von der Gewerbesteuer. Dabei handelt es sich nicht um ein klassisches Förderinstrument, sondern um ein steuerliches Neutralitätsprinzip: Genossenschaften werden in ihrer Kernfunktion ähnlich behandelt wie Eigennutzer:innen von Wohneigentum. Diese Konstruktion trägt bis heute zur Stabilität des Sektors bei, da sie langfristig moderate, spekulationsarme Mieten ermöglicht, ohne die genossenschaftliche Autonomie durch enge Förderauflagen einzuschränken.

2.1 Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)

Unter der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) versteht man ein neues steuerliches Gemeinwohlmodell für bezahlbares Wohnen, das mit dem 1.1.2025 in Kraft getreten ist. Träger wie Vereine, Stiftungen oder kommunale Unternehmen erhalten Steuervergünstigungen, wenn sie dauerhaft unter Marktmiete vermieten und bei der Vermietung bestimmte Einkommensgrenzen einhalten. Die Einkommensprüfung bei den Mieter:innen erfolgt nur zu Mietbeginn.

Wichtig ist: Die NWG ist nicht vergleichbar mit der ehemaligen Wohnungsgemeinnützigkeit bis 1989. Im Gegensatz

zu der vergangenen Wohnungsgemeinnützigkeit schafft die NWG kein eigenes Wohnungsrecht mit strengen Sozialbindungen und eigener Investitionsförderung, sondern ergänzt vor allem das Gemeinnützigkeits- und Steuerrecht. Kritiker:innen nennen sie deshalb eine eher kleine, noch unvollständige Lösung, weil die ursprünglich geplante Investitionsförderung für potenzielle Anspruchnehmer:innen bislang fehlt.

Hamburg Schlüsselbund eG – Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf

Die Schlüsselbund eG wurde im November 2010 von über 25 sozialen Trägern, Vereinen und Institutionen gegründet, um Wohnraum für Menschen zu schaffen, die sich aufgrund besonderer sozialer Probleme am Markt nicht selbst versorgen können. Das Modell ist konzeptionell ungewöhnlich: So schließen sich vorrangig soziale Träger zusammen, die Genossenschaft zu befähigen, Wohnraum zu erstellen; die Vermietung erfolgt durch die Genossenschaft, während die Träger ein Vorschlagsrecht für die Belegung haben.

Strukturell kämpft die Schlüsselbund eG mit dem Problem vieler zivilgesellschaftlicher Akteure in der Wohnungswirtschaft: mangelnde Kapitalausstattung. Eine Neue Wohngemeinnützigkeit könnte insbesondere solchen Akteuren bessere Rahmenbedingungen bieten. Im Frühjahr 2026 wird das zweite Haus der Genossenschaft in Groß Flottbek mit 27 Wohnungen für vorrangig Wohnungssuchende fertiggestellt.

2.2 Wechsel in die Steuerbefreiung mit großem Risiko: Der Sonderweg der Wohnungsgenossenschaften

Nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1989/90 konnten viele ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen ihre über Jahrzehnte aufgebauten stillen Reserven steuerfrei aufwerten und anschließend verkaufen; das begünstigte die große Privatisierungswelle der 1990er und 2000er Jahre. Wohnungsgenossenschaften

³ Nach Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 wurden ca. 1 Million Wohnungen aus ehemals gemeinnützigen Beständen privatisiert. Eine genaue Aufschlüsselung nach Eigentümerkategorien (kommunal, gewerkschaftlich, Werkswohnungen) fehlt, da keine zentrale Erfassung existiert und die Verkäufe über drei Jahrzehnte verteilt erfolgten.

Steuerliche Formen von Wohnungsgenossenschaften

Kategorie	Rechtsgrundlage	Steuerstatus	Zentrale Voraussetzungen/Regeln	Praxisrelevanz
1. Steuerbefreite Genossenschaften (Standardmodell)	§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG	von der Körperschaftsteuer befreit	→ Überlassung von Wohnungen an Mitglieder → Einnahmen überwiegend aus der Vermietung → nicht begünstigte Tätigkeiten grundsätzlich unter 10 %*	sehr hoch (~85 %)
2. Steuerpflichtige Genossenschaften	Allgemeines Körperschaftsteuerrecht	voll steuerpflichtig	→ greift, wenn die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG nicht erfüllt sind → typisch bei zu viel Nebengeschäft, Gewerbeanteilen oder gemischten Geschäftsmodellen bzw. bei Genossenschaften, die sich aus Ankäufen entwickelt haben	relevant (~10–15 %)
3. Neue Wohn-gemeinnützigkeit (NWG)	§ 52 AO	gemeinnützig steuerbegünstigt	→ Förderung bezahlbaren Wohnens als gemeinnütziger Zweck → Vermögensbindung und strenge Mittelverwendung → begrenzte Ausschüttungen/geringe wirtschaftliche Flexibilität → für klassische Wohnungsgenossenschaften regelmäßig unattraktiv, da bereits nach KStG begünstigt	sehr gering; keine einzige Genossenschaft bekannt

* Nicht begünstigte Tätigkeiten sind Geschäftsaktivitäten außerhalb der steuerlich begünstigten Wohnraumüberlassung an Mitglieder, etwa die Vermietung von Ladenlokalen, Büros oder anderen Gewerberäumen sowie Vermietungen an Nichtmitglieder; sie bleiben nur unschädlich, solange ihre Einnahmen 10 % der Gesamteinnahmen nicht übersteigen.

Quelle: eigene Darstellung.

waren davon weitgehend ausgenommen, weil ihr Modell auf Mitgliedernutzung statt Anteilshandel beruht, hier gab es keine nennenswerten Privatisierungen. Dies hängt damit zusammen, dass die Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft und damit ihrer Mitglieder sind, diese Mitglieder waren und sind Nutzer:innen und keine spekulierenden Eigentümer:innen.

Wenn man dagegen heute nicht steuerbefreite Genossenschaften⁴ in die Steuerbefreiung führen will, ist der entscheidende Punkt die Zehn-Prozent-Grenze des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG: Überwiegt das begünstigte Mitgliedergeschäft dauerhaft und bleiben die nicht begünstigten Geschäfte, insbesondere Vermietungen an Nichtmitglieder und gewerbliche Überlassungen, unter dieser Grenze, kann die Befreiung wieder greifen. Beim Eintritt in die Steuerbefreiung müssen aber stille Reserven grundsätzlich steuerlich „aufgedeckt“ werden. Die Aufdeckung stiller Reserven erhöht

die Steuerbemessungsgrundlage einmalig erheblich, was die Liquidität der Genossenschaft im Jahr des Statuswechsels stark beanspruchen und damit zum zentralen wirtschaftlichen Risiko des Wechsels werden kann. Ein Wechsel in die Steuerfreiheit ist daher nur unter sehr großen wirtschaftlichen Risiken möglich, weil die Umstellung für die betroffene Genossenschaft schnell teuer oder sogar existenzgefährdend wird.

⁴ Die fehlende Steuerbefreiung vieler älterer Genossenschaften ist in der Regel kein Ausdruck besonderer wirtschaftlicher Vorteile, sondern historisch bedingt: Häufig wurden bestehende Hausprojekte übernommen, in denen nicht alle Mietenden Genossenschaftsmitglieder waren, sodass die Voraussetzungen der Steuerbefreiung von Beginn an nicht erfüllt werden konnten. Ein „Vorteil“ der Steuerpflichtigkeit kann allenfalls in größerer Flexibilität bei Nichtmitgliedergeschäften und gewerblichen Aktivitäten liegen; dem stehen jedoch regelmäßig höhere steuerliche Belastungen gegenüber.

3.

Rolle staatlicher Förderung in der Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften

Die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland ist eng mit der Ausgestaltung staatlicher Wohnraumförderung verbunden. Historisch lässt sich dabei ein durchgehendes Spannungsverhältnis zwischen zwei Förderlogiken beobachten: revolvingierende Darlehen versus nicht rückzahlbare Zuschüsse. Dieses Spannungsverhältnis prägt die Leistungsfähigkeit des Systems bis heute.

In der Frühphase (19. Jahrhundert) entstanden Genossenschaften weitgehend ohne direkte staatliche Finanzierung. Sie basierten auf Selbsthilfe, Eigenkapital der Mitglieder und marktnahen Krediten. Staatliche Eingriffe beschränkten sich auf steuerliche Privilegien und institutionelle Kreditinfrastruktur, nicht auf Subventionen.

Erst in der Weimarer Republik wurde mit den Einnahmen aus der Hauszinssteuer (Bach/Michelsen 2021) ein System etabliert, das Elemente eines revolvingierenden Förderansatzes enthielt. Öffentliche Mittel wurden teilweise als zinsgünstige Darlehen in den Wohnungsbau gelenkt. Entscheidend war dabei die Grundidee: Einmal eingesetztes Kapital sollte durch Rückflüsse langfristig im System verbleiben. In der Praxis scheiterte diese Logik jedoch teilweise an der fehlenden institutionellen Absicherung der Zweckbindung, da Mittel zunehmend in allgemeine Haushalte umgeleitet wurden.

Nach 1945 entwickelte sich in der Bundesrepublik ein leistungsfähiges System der Wohnungsbauförderung, dessen Kern zinsverbilligte öffentliche Darlehen bildeten. Diese waren an Mietpreis- und Belegungsbindungen gekoppelt und ermöglichten über Jahrzehnte den Aufbau eines großen Bestands an Sozialwohnungen. Ergänzt wurde dies durch Zuschüsse und steuerliche Anreize. Entscheidend war: Die Förderwirkung beruhte maßgeblich auf der Verknüpfung von günstigen Krediten und regulatorischer Bindung.

Ein besonders interessantes Beispiel ist Nordrhein-Westfalen, wo aus Rückflüssen ein echter revolvingierender Fonds (Landeswohnungsbauvermögen) aufgebaut wurde (NRW Bank 2009). Dieses Modell ermöglichte über längere Zeit eine stabile und kontinuierliche Förderung. In den meisten Bundesländern wurden Rückflüsse allerdings nicht zweckgebunden reinvestiert, sondern in allgemeine Haushalte überführt.

Seit den 1990er Jahren hat sich das System strukturell verschoben: Zuschüsse und kurzfristige Förderprogramme dominieren, während die revolvingierende Logik weitgehend

verloren gegangen ist. Gleichzeitig führen vorzeitige Kreditablösungen und auslaufende Bindungen zu einem kontinuierlichen Rückgang preisgebundenen Wohnraums.

Die zentrale Lehre aus dieser Entwicklung ist eindeutig: Staatliche Förderung entfaltet ihre größte und nachhaltigste Wirkung dort, wo sie als rückzahlbares, zweckgebundenes Kapital organisiert ist.

Für die Weiterentwicklung genossenschaftlicher Wohnmodelle bedeutet dies, dass Förderinstrumente nicht nur auf kurzfristige Anreize zielen sollten, sondern auf dauerhafte Kapitalbindung und institutionelle Verstetigung. Ein revolvingierender Förderansatz – abgesichert gegen haushaltspolitische Erosion – ist hierfür der entscheidende Hebel.

4.

Vergabe von Erbbaurechten – für Genossenschaften üblicherweise nicht geeignet

Das Erbbaurecht⁵ gilt wohnungspolitisch oft als attraktives Instrument, weil die öffentliche Hand den Boden im Eigentum behalten und zugleich günstigen Wohnungsbau ermöglichen kann. Für Wohnungsgenossenschaften ist es jedoch in der Regel nicht das geeignete Standardmodell. Der zentrale Grund ist nicht das Rechtsinstitut selbst, sondern die fehlende langfristige Verlässlichkeit der Konditionen.

Genossenschaften planen auf sehr lange Zeiträume. Sie investieren generationenübergreifend, sichern Instandhaltung über Jahrzehnte und sind auf stabile Finanzierung angewiesen. Genau hier liegt das Problem des Erbbaurechts: Laufzeiten, Verlängerungsbedingungen und Erbbauzinsen bleiben häufig politisch oder fiskalisch disponibel. Damit entsteht für Genossenschaften eine strukturelle Unsicherheit, die mit ihrem Geschäftsmodell nur schwer vereinbar ist.

Besonders deutlich wurde dies in Berlin, wo verkürzte Laufzeiten von Erbbaurechten das Instrument für junge Genossenschaften unattraktiv gemacht haben. Je kürzer die Laufzeit, desto schwieriger werden Finanzierung, Werthaltigkeit und langfristige Investitionsplanung. Gegen Ende des Vertrags drohen Investitionszurückhaltung, schlechtere Beleihungskonditionen und ein Instandsetzungsstau. Das Erbbaurecht verliert damit seinen Fördercharakter und wird zum Risiko. Die Stadt München, die zwischenzeitlich nur Grundstücke in Erbbaupacht an Genossenschaften vergeben hat, verkauft inzwischen wieder Grundstücke an Genossenschaften, um überhaupt genossenschaftliche Projekte in dem höheren Zinsumfeld möglich zu machen (Referat für Stadtplanung und Bauordnung o. J.).

Noch gravierender ist die Erfahrung mit dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) (Wohnungswirtschaft heute 2018). Dort zeigte sich, dass öffentliche Grundstückseigentümer ohne wohnungspolitische Bindung Erbbaurechte faktisch nach Markt- oder Höchstpreislogik verlängern oder ablösen wollten. Für betroffene Genossenschaften führten steigende Bodenwerte dann zu kaum tragbaren Kostensteigerungen. Auch wenn in allen Fällen inzwischen eine Lösung gefunden werden konnte, ist die Folge ein tiefes Misstrauen gegenüber dem Instrument.

Die Lehre daraus ist klar: Für Genossenschaften ist nicht der fehlende Grundstückserwerb das Hauptproblem, sondern die fehlende dauerhafte Kalkulierbarkeit.

Deshalb ist das Erbbaurecht nur ausnahmsweise geeignet – nämlich dort, wo Laufzeiten sehr lang, Verlängerungskonditionen standardisiert, Erbbauzinsen verlässlich und der Grundstückseigentümer eindeutig gemeinwohlgebunden ist. Solche Voraussetzungen sind in Deutschland bislang aber nicht systematisch gesichert.

Für genossenschaftlichen Wohnungsbau ist daher der konditionierte Verkauf meist die bessere Lösung: Eigentum geht dauerhaft auf die Genossenschaft über, während Mietpreis-, Belegungs- und Gemeinwohlbindungen vertraglich abgesichert werden. Das schafft Planungssicherheit, verbessert die Finanzierung und vermeidet die strukturellen Risiken, die das Erbbaurecht für Genossenschaften regelmäßig mit sich bringt.

⁵ Das Erbbaurecht ist ein im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) (Erbbaurechtsgesetz) geregeltes dingliches Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Die Laufzeit wird vertraglich festgelegt; üblich sind meist 50 bis 99 Jahre.

5.

Deutschland vs. Österreich, Berlin vs. Wien: Institutionelle Unterschiede im Wohnungsmarkt

Der Vergleich zwischen Deutschland und Österreich – sowie zwischen Berlin und Wien – zeigt, dass nicht die Förderhöhe, sondern die institutionelle Ausgestaltung und Kontinuität über den langfristigen Erfolg der Wohnungspolitik entscheiden.

Österreich hat über mehr als ein Jahrhundert ein konsistentes gemeinwirtschaftliches System aufgebaut und bewahrt. Zentral ist das bis heute gültige Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (WGG), das Kostenmiete, Gewinnbegrenzung und Vermögensbindung verbindlich vorschreibt. Ergänzt wird dies durch eine revolvierende Förderarchitektur: Öffentliche Darlehen fließen zurück und werden erneut investiert. Gleichzeitig sichert Wien über institutionalisierte Bodenpolitik – insbesondere durch den wohnfonds_wien – den dauerhaften Zugriff auf Grundstücke für gemeinnützige Träger. Das Ergebnis ist ein stabiler, großer gemeinwohlorientierter Sektor: Über 60 Prozent der Wiener Bevölkerung leben in gemeinnützigen – größtenteils genossenschaftlichen – oder kommunalen Wohnungen.⁶ Die Faktensammlung des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen weist für die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien 228.220 Mietwohnungen aus; weitere 9.090 Wohnungen befanden sich zum Erhebungszeitpunkt im Bau (GBV 2024). Im Eigentum des städtischen Unternehmens Wiener Wohnen befinden sich rund 220.000 Gemeindewohnungen (Stadt Wien – Wiener Wohnen o. J.). Wiener Wohnen hat sich in den vergangenen Jahren stark auf die Bestandssanierung konzentriert, ist jedoch seit einigen Jahren auch wieder in den Neubau eingestiegen – allerdings mit geringerem Tempo als die gemeinnützigen Bauvereinigungen. Diese haben ihren Bestand insbesondere durch geförderten Neubau deutlich erhöht, der von der Stadt Wien vor allem durch die Bereitstellung kostengünstiger Grundstücke sowie durch Nachrangdarlehen⁷ unterstützt wird.

Berlin verfügt Ende 2024 über 2.058.666 Wohnungen (100 Prozent). Davon befanden sich zum Stand 31.12.2024 365.161 Wohnungen im Bestand der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen; rechnet man die

landeseigene Berlinovo mit rund 30.000 Wohnungen hinzu, ergibt sich ein kommunaler Bestand von rund 395.000 Wohnungen bzw. etwa 19,2 Prozent des Gesamtwohnungsbestands. Im genossenschaftlichen Sektor gibt es in Berlin rund 200.000 Wohnungen, was etwa 9,7 Prozent des Wohnungsbestands entspricht.⁸

Deutschland hat im Unterschied zu Österreich eine diskontinuierliche Entwicklung durchlaufen. Zwar existierte bis 1989 ebenfalls ein gemeinnützig geprägtes System, dieses wurde jedoch mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit grundlegend aufgelöst. Seither dominieren zeitlich befristete Förderungen und Belegungsbindungen, Zuschüsse und nicht-revolvierende Finanzierungsstrukturen. Rückflüsse aus Förderdarlehen werden überwiegend nicht systematisch reinvestiert. Das Ergebnis ist ein kontinuierlicher Rückgang dauerhaft gebundener Wohnungen und eine stärkere Marktabhängigkeit.

Diese Divergenz zeigt sich besonders deutlich im Vergleich von Berlin und Wien. Während Wien seinen kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbestand konsequent aufgebaut und gesichert hat, ist Berlin den umgekehrten Weg gegangen. Nach 1990 wurden rund 200.000 landeseigene Wohnungen von Berlin verkauft, wodurch öffentliche Steuermöglichkeiten erheblich geschwächt wurden. Wien hingegen hat seine Bestände nicht nur gehalten, sondern kontinuierlich erweitert und institutionell abgesichert und im Neubau vor allem auf die gemeinnützigen Unternehmen gesetzt.

Die strukturellen Unterschiede lassen sich auf drei Kernpunkte verdichten:

- Vermögensbindung vs. Privatisierbarkeit: Österreich schützt gemeinwirtschaftliches Wohnvermögen dauerhaft; Deutschland hat diese Bindung aufgehoben.
- Revolvierende Systeme vs. Haushaltslogik: Wien/Österreich sichern die Wiederverwendung öffentlicher Mittel

⁶ Österreich ca. 6,8 Prozent Gemeindewohnungen, ca. 20 Prozent gemeinnützige Wohnungen, der größte Teil genossenschaftlich, in Deutschland ca. 5,7 Prozent der Wohnungen kommunal und fünf Prozent genossenschaftlich – das heißt, der Anteil kommunal plus genossenschaftlich ist in Österreich deutlich größer.

⁷ Ein Nachrangdarlehen ist ein Darlehen, bei dem in diesem Fall die Stadt Wien der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft langfristige, zinsgünstige Mittel zur Verfügung stellt, die im – theoretischen, aber noch nie eingetretenen – Insolvenzfall erst nach anderen Gläubigern zurückgezahlt werden und damit wirtschaftlich wie haftendes Eigenkapital wirken.

⁸ Die Angaben zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen stammen aus der Senatsmitteilung bzw. den dazu berichteten Zahlen (Berlin.de 2025; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2025), die Gesamtzahl der Wohnungen aus der Fortschreibung des Wohnungsbestands des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg (2024) und die Zahl der Genossenschaftswohnungen aus der Berliner Genossenschaftslandschaft, die von rund 200.000 Wohnungen spricht (Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. o. J.; Leffler 2024.)

in das gemeinnützige Wohnungswesen institutionell; in Deutschland gehen Rückflüsse aus dem kommunalen Wohnungsbestand häufig im Haushalt auf.

→ Aktive Bodenpolitik vs. Marktvergabe: Wien steuert den Grundstückszugang strategisch; Deutschland überlässt ihn weitgehend dem Markt.

Die zentrale Lehre lautet: Nachhaltige Wohnraumversorgung entsteht dort, wo Förderung, Eigentumsstruktur und Bodenpolitik institutionell verzahnt und dauerhaft abgesichert sind.

Für die Weiterentwicklung der deutschen Wohnungspolitik bedeutet dies, dass weniger die Einführung neuer Förderprogramme entscheidend ist, sondern die Schaffung stabiler, langfristig bindender Strukturen – insbesondere durch Vermögensbindung, revolvierende Finanzierung und privilegierten Zugang zu Boden für gemeinwohlorientierte Träger.

6.

Politisches Ziel: Anteil der Genossenschaften am Wohnungsbestand verdoppeln

Vor diesem Hintergrund ist es wohnungspolitisch zu empfehlen, den genossenschaftlichen Sektor nicht nur qualitativ zu stärken, sondern auch quantitativ deutlich auszubauen. Eine politisch angestrebte Verdoppelung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands von heute rund 10 auf perspektivisch 20 Prozent des Gesamtbestands innerhalb von 20 Jahren würde den Mietwohnungsmarkt strukturell entlasten und mietenstabilisierend wirken. Als dauerhafte Bestandsakteure mit gebundenen Renditen verstärken Wohnungsgenossenschaften – gemeinsam mit kommunalen Wohnungsunternehmen sowie anderen sozialen Bestandshaltern wie Stiftungen, gemeinnützigen Trägern und Kirchen – den Anteil von Vermietergruppen, die dem Markt systematisch preis- und spekulationsdämpfend gegenüberstehen. In einem solchen Szenario würde nicht nur ein deutlich größerer Teil des Wohnungsangebots dauerhaft preisstabil organisiert, sondern auch der Einfluss dieser Akteure auf Mietspiegel, Vergabepraktiken und Quartiersentwicklung wachsen, was insgesamt zu einer robusteren, weniger krisenanfälligen Mietwohnungsstruktur beiträgt.

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand kann dabei auf verschiedenen Wegen wachsen. Quantitativ am bedeutendsten ist der kontinuierliche Neubau durch bestehende und neu gegründete Genossenschaften. Das Beispiel Wien zeigt, dass ein strukturell verankerter, dauerhaft hoher Neubauanteil des gemeinnützigen Sektors möglich ist, wenn die politischen und finanziellen Rahmenbedingungen stimmen. Darüber hinaus bietet ein reformiertes kommunales Vorkaufsrecht erhebliches Potenzial: Wird im reformierten Baugesetzbuch (BauGB) das Vorkaufsrecht so ausgestaltet, dass es rechtssicher und praktisch handhabbar wieder genutzt werden kann, können Gemeinden es gezielt zugunsten von Genossenschaften ausüben und so Bestandsimmobilien dem spekulativen Marktgeschehen dauerhaft entziehen. Ein dritter Wachstumspfad liegt im Erwerb von Bestandsportfolios – auch und gerade in Erbfallsituationen oder bei Eigentümer:innen, die keine:n geeignete:n Nachfolger:in für ihr Vermietungsgeschäft finden. Genossenschaften bieten hier einen strukturellen Vorteil: Sie kennen das Vermietungsgeschäft, sichern die Kontinuität für die Meterschaft und stellen sicher, dass Objekte nicht in renditegetriebene Hände wechseln. Für alle drei Wachstumspfade – Neubau, Vorkaufsrechtserwerb und Bestandsankauf einschließlich etwaiger Sanierungen – bedarf es jedoch maßgeschneiderter Förderprogramme, idealerweise in Form revolvierender Fonds, die Kapital effizient und wiederkehrend einsetzen (siehe Rolle staatlicher Förderung in der Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften).

Ko-Operativ eG NRW – Dachgenossenschaft für Wohn- und Quartiersprojekte

Die Ko-Operativ eG NRW wurde 2016 als Dachgenossenschaft für gemeinschaftliche, nachbarschaftliche und soziale Wohnprojekte sowie Quartiersprojekte in NRW gegründet. Durch den Zusammenschluss von Projektinitiativen unter ihrem Dach wird der Gründungs- und Verwaltungsaufwand insbesondere für kleinere Projekte deutlich reduziert; Vernetzung und Erfahrungsaustausch führen zu wechselseitiger Unterstützung – während das Risiko der Spekulation mit dem Mehrwert der Immobilien auf ein Minimum reduziert wird.

Das wohl bemerkenswerteste Einzelprojekt unter ihrem Dach sind die heidelbÜrger Wohnkumpane in Gelsenkirchen-Ückendorf: Mitten im Kreativ.Quartier Ückendorf bewohnen und entwickeln die Wohnkumpane seit 2018 zwei Immobilien aus kirchlichem Besitz – einen ehemaligen Gemeindesaal nebst angrenzendem Kindergarten einer denkmalgeschützten Kirche sowie ein benachbartes Mietshaus. Das Quartier Ückendorf gilt als einer der strukturschwächsten Stadtteile Gelsenkirchens. Das Projekt demonstriert, dass das Dachgenossenschaftsmodell gerade dort zu wirken vermag, wo keine klassische Eigenkapitalkraft aufgebracht werden kann. Mittelfristig ist zudem die Schaffung eines „Solidartopfes“ geplant, mit dem die bestehenden Projekte der Dachgenossenschaft neue Initiativen unterstützen wollen.

6.1 Investitionen in Wohnungsgenossenschaften sparen dem Staat mittel- und langfristig Geld

Die Förderung von Wohnungsgenossenschaften ist keine Subvention ohne Gegenwert, sondern eine Investition in dauerhaft bezahlbaren Wohnraum. Genossenschaften verkaufen ihre Bestände nicht en bloc an Finanzinvestor:innen, sondern halten Wohnungen langfristig im Bestand und geben Kostenvorteile an ihre Mitglieder weiter. Damit wirken sie preisdämpfend auf das Mietniveau insgesamt und entlasten zugleich die öffentlichen Haushalte, weil Ausgaben wie Wohngeld und Kosten der Unterkunft (KdU) planbarer bleiben.

Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit Ende der 1980er Jahre wurde politisch mit dem Argument begründet, der Staat könne durch den Wegfall der Steuerprivilegien Einsparungen erzielen. Im *Spiegel* wurde damals von erwarteten Mehreinnahmen des Bundesfinanzministers von rund 100 Millionen D-Mark jährlich gesprochen, denen bereits damals prognostizierte Mehrkosten beim Wohngeld von 90 bis 130 Millionen D-Mark gegenüberstanden. Schon in der zeitgenössischen Kritik wurde darauf hingewiesen, dass die zusätzlichen Ausgaben für Wohngeld und Sozialhilfe „ein Vielfaches“ der Steuermehreinnahmen erreichen könnten (Der Spiegel 1998).

Rückblickend hat sich genau diese Logik bewahrheitet: Die Mieten sind deutlich gestiegen, der Bestand an preisgebundenen Wohnungen ist massiv geschrumpft, und die staatlichen Wohnkostenhilfen sind zu einem immer größeren Ausgabenblock geworden.

Der Blick nach Wien zeigt, dass es anders geht. Dort hat die Stadt über Jahrzehnte systematisch in die Objektförderung investiert – also direkt in den Bau und Erhalt geförderter, kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen. Subjektförderung (wohngeldähnliche Leistungen) spielt zwar ebenfalls eine Rolle, aber sie ergänzt, statt eine fehlende Objektförderung zu kompensieren. Analysen auf Basis internationaler Daten, etwa der OECD, kommen zu dem Ergebnis, dass die Summe aus Objekt- und Subjektförde-

rung in Wien trotz des hohen kommunalen Engagements nicht höher, teils sogar niedriger ist als die entsprechenden Wohnkostenaufwendungen in Städten wie Berlin, in denen der Staat vor allem über Wohngeld und KdU hinterherfinanziert, was der Markt an steigenden Mieten vorgibt (Gehbauer et al. 2023).

Für die deutsche Wohnungspolitik folgt daraus eine klare Lehre: Wenn der Staat heute gezielt in genossenschaftlichen Wohnungsbau investiert – etwa über günstige Kredite, Zuschüsse, Eigenkapitalhilfen und bevorzugten Grundstückszugang –, kauft er sich nicht nur dauerhaft bezahlbaren Wohnraum, sondern spart morgen erhebliche Mittel bei Wohngeld und Kosten der Unterkunft ein. Genossenschaften sind dabei besonders geeignete Partner, weil ihre Struktur spekulativen Wertenzug verhindert und Überschüsse im System verbleiben. Jede öffentlich unterstützte Genossenschaftswohnung steht damit nicht nur für eine einzelne Mieterschaft, sondern für eine dauerhafte Entlastung der sozialen Sicherungssysteme und eine Stabilisierung des Mietniveaus insgesamt.

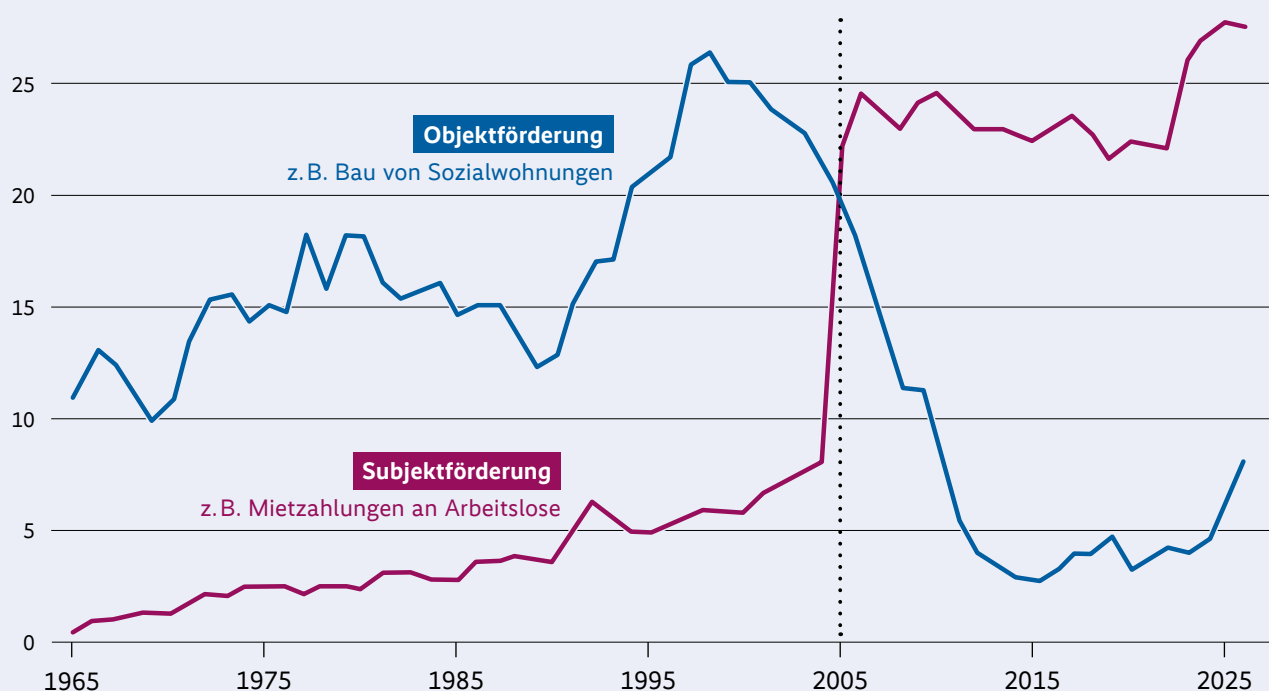
6.2 Förderkredite als Schlüssel für einen neuen Boom der Genossenschaften

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert genossenschaftliches Wohnen bereits heute mit einem eigenen Programm für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen

Abb. 1

Die große Kehrtwende in der Wohnungspolitik in Deutschland

in Mrd. Euro, alle Beträge sind inflationsbereinigt (2025=100)



Quelle: Dezernat Zukunft.

Genossenschaftliche Immobilienagenturen (GIMA): Berlin und Frankfurt

Ein neueres und wachsendes Instrument im genossenschaftlichen Wohnungswesen sind die sogenannten Genossenschaftlichen Immobilienagenturen (GIMA) – organisiert als Genossenschaften, deren Mitglieder Wohnungsgenossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Träger sind. Sie kaufen selbst keine Häuser, sondern fungieren als spezialisierte Maklerinnen für gemeinwohlorientierte Verkäufe.

GIMA Berlin-Brandenburg eG

Die GIMA Berlin-Brandenburg eG wurde 2021 von 15 Unternehmen gegründet, die in der Region Berlin-Brandenburg gemeinwohlorientiert Häuser bewirtschaften. Als gemeinwohlorientierte Maklerin berät die GIMA Eigentümer:innen sowie Mieter:innen und vermittelt Mietshäuser in gemeinschaftlich getragene Rechtsformen, um eine erneute preistreibende Vermarktung dauerhaft zu unterbinden. Die GIMA ist Mitglied im Berliner Bündnis Junge Genossenschaften und im bundesweiten Netzwerk Immobilien e. V.

GIMA Frankfurt

In Frankfurt wurde das Modell nach Berliner Vorbild politisch initiiert: Die GIMA Frankfurt will mit sozial verantwortlichem Erwerb von Bestandsbauten den Kreislauf von immer höheren Kaufpreisen und kaum erschwinglichen Mieten durchbrechen. Das Prinzip funktioniert, wenn Verkäufer:innen bewusst auf den Maximalerlös verzichten: Wenn Eigentümer:innen – etwa nach einem Erbfall – ein Mehrfamilienhaus verkaufen und dabei einen sozialen Beitrag leisten wollen, können sie sich an die GIMA wenden, die dann die Beteiligten zusammenbringt. Im ersten vermittelten Fall im Frankfurter Ostend verkaufte eine Eigentümerin ihr Haus an eine Wohnungsgenossenschaft, die das Objekt seitdem behutsam saniert und nachhaltig bewirtschaftet.

Das GIMA-Modell ist damit nicht primär ein Instrument zur Finanzierung neuer Projekte, sondern zur Mobilisierung des privaten Bestandsmarkts für die Gemeinwirtschaft – eine Ergänzung zu Neubau- und Dachgenossenschaftsansätzen, die besonders in angespannten Märkten mit hohem Altbaubestand relevant ist.

(Programm 134⁹). Dieses richtet sich an Privatpersonen, die eine Genossenschaftswohnung selbst nutzen wollen – bei bestehenden Genossenschaften wie bei Neugründungen. Ziel ist es, die finanzielle Hürde des Anteilserwerbs zu senken und den Zugang zu sicherem, gemeinschaftlichem Wohnraum zu erleichtern.

Die Programmhistorie ist von struktureller Instabilität geprägt. Nach dem Start im Oktober 2022 mit lediglich 6 Millionen Euro – bei sofortigem Nachfrageüberhang – wurden die Mittel 2023 auf 9 Millionen Euro erhöht, das Programm erfreute sich laut Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen großer Beliebtheit. Im November 2023 verhängte die KfW infolge der Haushaltssperre der Bundesregierung einen Antrags- und Zusagestopp; auch bereits vorliegende Anträge konnten nicht mehr bearbeitet werden. Erst im Februar 2024 lief das Programm mit 15 Millionen Euro wieder an, nun mit einem Zinssatz von 2–2,5 Prozent und einem Tilgungszuschuss von 7,5 Prozent. Rechtlich besteht kein Anspruch auf Förderung: Die Kredite unterliegen dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel. Bei einem angenommenen Durchschnittsdarlehen von 60.000 Euro ermöglichen selbst die ab Februar 2026 bereitgestellten 24,9 Millionen Euro rechnerisch lediglich rund 415 Förderfälle im Jahr – eine angesichts von über 2 Millionen Genossenschaftswohnungen sehr begrenzte Reichweite. Eine dauerhaft gesicherte Finanzierungsgrundlage wäre wohnungspolitisch geboten.

Seit dem 3. Februar 2026 gelten deutlich verbesserte Konditionen: Der Förderhöchstbetrag wurde auf 150.000 Euro angehoben, der Tilgungszuschuss auf 15 Prozent (maximal 22.500 Euro) verdoppelt. Die Haushaltsmittel stiegen auf 24,9 Millionen Euro. Die Zinskonditionen liegen aktuell für alle Laufzeiten deutlich unter einem Prozent. Es stehen ein Annuitätendarlehen (4–35 Jahre, tilgungsfreie Anlaufzeit bis 5 Jahre) sowie ein endfälliges Darlehen (4–10 Jahre) zur Wahl. Der Antrag muss zwingend vor dem Kauf der Genossenschaftsanteile bei einem akkreditierten Finanzierungspartner gestellt werden – die KfW vergibt keine Direktkredite.

Die Wirksamkeit des Programms hängt über die Konditionen hinaus von zwei strukturellen Faktoren ab. Erstens sind Antragsteller auf die Bereitschaft ihrer Hausbank angewiesen, das Darlehen durchzuleiten – gerade bei kleinen oder neu gegründeten Genossenschaften ohne etabliertes Bankennetz kann dies zur faktischen Zugangshürde werden. Eine breite Einbindung von Genossenschaftsbanken und Sparkassen ist programmatisch notwendig. Zweitens setzt die Förderung voraus, dass überhaupt Genossenschaftsanteile erworben werden können: Das Angebot an genossenschaftlichen Wohnungen muss über Neubau und Bestandserwerb deutlich erhöht werden.

Angesichts der wohnungspolitischen Dimension ist das Programm als Einstieg wichtig, durch eine Verstetigung

Das „München Modell Genossenschaften“

Das kommunale Förderprogramm „München Modell Genossenschaften“ ist ein zentrales Instrument der Münchner Bodenpolitik und zeigt, wie öffentliche Hand und Genossenschaftssektor strukturiert zusammenarbeiten können.

Zielgruppe und Programmlogik

Das Programm richtet sich an Haushalte mit mittleren Einkommen, die zu viel für eine klassische Sozialwohnung verdienen, aber die Preise am freien Markt nicht bezahlen können. Haushalte mit Kindern stehen im Vordergrund. Die aktuelle Einkommensgrenze liegt bei Art. 11 BayWoFG + 25 Prozent (zum Beispiel: rund 51.400 Euro jährliches Bruttoeinkommen für Einpersonenhaushalte, rund 79.100 Euro für Zweipersonenhaushalte ohne Kind). Das Modell kombiniert Belegungs- und Mietpreisbindungen deutlich unter Marktniveau mit langen Bindungszeiträumen von 40 bis 80 Jahren.

Was die Genossenschaften leisten müssen

- Bauen auf sozial gebundenen Grundstücken: Nur eingetragene Wohnungsbaugenossenschaften sind antragsberechtigt.
- Lange Bindungsfristen: Auf städtischen Grundstücken grundsätzlich 80 Jahre, auf privaten SoBoN-Flächen* in der Regel 40 Jahre. Verkauf oder Belastung ist nur mit Zustimmung der Stadt erlaubt.
- Strikte Mietpreisbegrenzung: Die Erstvermietungsmiete lag 2026 bei 13,50 Euro/m² kalt. In den ersten fünf Jahren ist keine Mieterhöhung erlaubt, danach nur im Rahmen der Verbraucherpreisentwicklung, aber stets mindestens 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Staffelmietverträge sind ausgeschlossen.
- Einkommens- und Belegungsregeln: Nachweis durch Bescheinigung des Sozialreferats München (Amt für Wohnen und Migration). Regionale Bindung je nach Familienstatus.

* Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) ist ein wichtiges Instrument im Münchner Wohnungsbau, mit welchem die Planungsbegünstigten, also Bauträger und Investor:innen, an den Kosten und Lasten beteiligt werden und Anteile der Herstellungskosten und Flächenabtretungen (z. B. für Straßen, Gemeinschaftseinrichtungen oder Grünflächen) übernehmen.

→ Qualitäts- und Energiestandards: ökologischer Kriterienkatalog der Stadt; KfW-Effizienzhaus 55 oder besser als Anreiz.

→ Eigenkapitaleinsatz: rund 25 Prozent der förderfähigen Kosten; Eigenkapitalverzinsung auf 1 bis 2,5 Prozent begrenzt.

Was die Stadt im Gegenzug bietet

- Vergünstigte Grundstücke: stark reduzierte Grundstückspreise oder Vergabe im Erbbaurecht; außerdem werden die Ausschreibungen gezielt auf Genossenschaften ausgelegt.
- Zinsgünstige Kommunaldarlehen: Grundförderung beträgt bis zu 1.350 Euro/m² bei einem Zinssatz von 0,5 Prozent. Ein ergänzendes München-Modell-Baudarlehen bis 1.650 Euro/m² im Stufenmodell ist möglich – in der höchsten Stufe als leistungsfreies Darlehen, das nach 80 Jahren vertragsgemäßer Bindung vollständig erlischt.
- Planungssicherheit: klar definierte Bindungsdauern und Mietanpassungsregeln als stabiler Rechts- und Kalkulationsrahmen.
- Gründungsunterstützung: Über die mitbauzentrale (Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen) wurden seit 2015 rund 20 neue Münchner Wohnungsbaugenossenschaften initiiert.

In München existieren rund 60 Wohnungsbaugenossenschaften. Mit städtischer Unterstützung wurden in den vergangenen zehn Jahren über 1.700 neue genossenschaftliche Wohnungen errichtet, weitere rund 3.000 befinden sich in Planung. Der genossenschaftliche Anteil am Gesamtbestand bleibt jedoch begrenzt: Wegen der hohen Bodenpreise sind Genossenschaften auf städtische Unterstützung angewiesen.

und die gezielte Einbindung in eine systematische Förderstrategie für Genossenschaften kann es deutlich wirksamer werden.

Rechtlich ist aber klar: Die KfW kann Wohnungsgenossenschaften fördern, ohne dass dafür das Grundgesetz geändert werden müsste. Die Zuständigkeit des Bundes für die Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere über die Ge-

meinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ sowie über Programme zur Energieeffizienz und Klimapolitik, ist verfassungsrechtlich längst angelegt; genossenschaftlicher Wohnungsbau fällt nicht unter einen exklusiv „sozialen Wohnungsbau“ im engeren Sinne, der den Ländern vorbehalten wäre, sondern kann als Teil allgemeiner Wohnraum-, Klima- und Strukturförderung behandelt werden. Genau diesen Spielraum nutzt die KfW

heute schon mit ihren Krediten für Effizienzhaussanierungen und klimafreundlichen Neubau, die ausdrücklich auch von Wohnungsgenossenschaften in Anspruch genommen werden können.

Vor diesem Hintergrund liegt der eigentliche Bedarf nicht bei klassischen Zuschüssen, sondern bei intelligent konstruierten Nachrangdarlehen. Genossenschaften brauchen eigenkapitalähnliche Mittel, um Neubau, Bestandserwerb und energetische Sanierung zu stemmen, ohne ihre Mieten auf Marktniveau anheben zu müssen. Nachrangdarlehen, die im Haftungsschema hinter den Bankkrediten stehen, verbessern die Eigenkapitalquote, senken das Risiko für Hausbanken und ermöglichen so eine auskömmliche Gesamtfinanzierung trotz begrenzter Renditen. Ein solches Instrument wäre die logische Weiterentwicklung der bestehenden KfW-Förderung: nicht nur einzelne Mitglieder beim Anteilserwerb unterstützen, sondern die Genossenschaft als Träger stärken.

Sinnvoll wäre daher ein gemeinsames Programm von KfW, Europäischer Investitionsbank (EIB) und Landesförderinstituten, das gezielt Nachrangdarlehen für genossenschaftliche Projekte bereitstellt – flankiert durch staatliche Absicherungsinstrumente (Garantien, Risikoteilungsfazilitäten). Die öffentlichen Förderbanken würden damit genau die Risiken übernehmen, die private Geschäftsbanken mit ihren regulatorischen und Renditevorgaben nicht tragen können, ohne die Finanzierung vollständig zu verstaatlichen. Entstehen würde ein Finanzökosystem, in dem langfristig stabile, moderat verzinsten Mittel für Neubau, Erwerb von Beständen und energetische Sanierung von Genossenschaftsquartieren verfügbar sind.

Ein solches Modell ist keineswegs theoretisch: In Wien hat sich eine Kombination aus öffentlicher Objektförderung, zinsgünstigen Darlehen und langfristig orientierten Trägern bewährt, die auf Realwirtschaft und Bestandsorientierung statt auf kurzfristige Kapitalmarkterträge setzt. Übertragen auf Deutschland würde ein Nachrang- und Garantieprogramm für Genossenschaften bedeuten, dass der Staat seine Förderbanken als strategische Partner nutzt, um bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu sichern. Die Investitionen heute würden sich morgen in geringeren Wohngeld- und KdU-Ausgaben, niedrigeren sozialen Folgekosten und einer robusteren, weniger spekulativen Wohnungsstruktur auszahlen.

6.3 Zugang zu Grundstücken für Wohnungsbaugenossenschaften

Entscheidend für die Zukunftsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnens ist der systematische Zugang zu Grundstücken – und zwar zu Konditionen, die dauerhaft bezahlbare Mieten ermöglichen. Wenn Genossenschaften nur zu Vollmarktpreisen mitbieten können, verlieren sie strukturell gegen renditegetriebene Investor:innen. Deshalb braucht es klare rechtliche und vergaberechtliche Regeln,

dass gemeinwohlorientierte Genossenschaften einen prioritären Zugang zu kommunalen und öffentlichen Flächen erhalten und diese nicht zum Höchstpreis, sondern zu einem Festpreis erwerben können. Die Stadt München zeigt, dass kommunale Baugrundstücke politisch zu Festpreisen und mit bevorzugtem Zugang für Genossenschaften vergeben werden können, statt sie dem Höchstpreiswettbewerb zu überlassen. Wichtig ist, dass der Festpreis als „sozialer Ertragswert“ definiert wird. Sozialer Ertragswert heißt: Der Bodenpreis orientiert sich an den langfristig möglichen, gedeckelten Mieten, nicht an der maximal erzielbaren Markrendite. Das garantiert stabile, kalkulierbare Mieten und macht zugleich transparent, dass die öffentliche Hand bewusst auf Rendite verzichtet, um sozialen Wohnraum dauerhaft zu sichern.

Grundstücksausschreibungen – Landeshauptstadt München

„Die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken erfolgt durch Konzeptausschreibungen. Die städtischen Grundstücke werden zu lageunabhängigen Festpreisen ausgeschrieben. Die Ausschreibung enthält verpflichtende Grundvoraussetzungen und optionale Auswahlkriterien, die der Stadtrat vorher beschließt. Die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens liegt beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung.“ (Landeshauptstadt München o. J.)

Um diese Praxis zu verstetigen, sollte genossenschaftlicher Wohnungsbau ausdrücklich in § 9 BauGB („Inhalt des Bebauungsplans“) als Festsetzung ermöglicht werden. Kommunen könnten dann in Bebauungsplänen Flächenanteile festlegen, die vorrangig oder ausschließlich für genossenschaftliche Träger vorgesehen sind – analog zu Quoten für sozialen Wohnungsbau oder bestimmte Nutzungen. Das würde die bisher punktuelle Konzeptvergabe auf eine klare planungsrechtliche Grundlage stellen und Genossenschaften aus der Rolle des Nice-to-Have-Projektpartners in eine strategische Rolle für die Stadtentwicklung heben.

Ebenso zentral ist die Wiedereinführung eines starken Vorkaufsrechts. In der Vergangenheit haben Städte Genossenschaften häufig damit beauftragt, im Rahmen kommunaler Vorkaufsrechte Häuser zu übernehmen oder im Auftrag von Mieterinitiativen und Erbgemeinschaften zu handeln. Viele Eigentümer:innen möchten ihre Mietshäuser – gerade nach einem Erbfall – bewusst „in gute Hände“ geben, sehen sich aber ohne strukturierte Angebote und Finanzierungspartner:innen überfordert. Ein robustes, rechtssicheres Vorkaufsrecht, das Kommunen ausdrücklich erlaubt, dieses Recht zugunsten von Genossenschaften auszuüben oder an sie zu übertragen, wäre ein zentrales Instrument, um Bestände schrittweise aus spekulativen Strukturen herauszulösen. Dafür ist eine Änderung des BauGB erforderlich, wie sie auch im aktuellen Koalitions-

vertrag zwischen Union und SPD vereinbart ist. Flankierend braucht es Kampagnen und niedrigschwellige Modelle, die den Verkauf an Genossenschaften vor oder nach einem Erbfall attraktiv und rechtlich einfach machen.

Damit dieses Instrumentarium wirklich greift, bilden die unter 6.4 skizzierte „vereinfachte Gemeinnützigkeit“ und eine verlässliche Förderarchitektur die entscheidenden Voraussetzungen. Der besondere Status signalisiert Kommunen und Verkäufer:innen: Hier handelt es sich um einen Träger mit klaren sozialen Bindungen, Mietobergrenzen und Vermögensbindung – also um eine „gute Hand“ im Sinne der öffentlichen Daseinsvorsorge. Ergänzt durch passende Nachrangdarlehen und Garantien aus einem Zusammenspiel von KfW, EIB und Landesförderinstituten kann so ein schlüssiges System entstehen: Der Staat stellt Boden zum sozialen Ertragswert bereit, schafft ein starkes Vorkaufsrecht und stellt genossenschaftliche Träger finanziell so auf, dass sie diese Chancen auch nutzen können. Nur dann wird aus wohlmeinenden Einzelfällen eine echte Strukturpolitik für genossenschaftlichen Wohnungsbau.

6.4 Für eine neue, gut handhabbare, „einfache“ Gemeinnützigkeit

Es wird daher vorgeschlagen, eine „einfache Gemeinnützigkeit“ für Wohnungsgenossenschaften einzuführen, die darauf abzielt, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum strukturell zu sichern, ohne ein neues bürokratisches Sonderregime zu schaffen. Daher knüpft sie an den bestehenden steuerlichen Status von Vermietungsgenossenschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG) an und entwickelt diesen gezielt weiter. Der Ansatz ist bewusst pragmatisch: Genossenschaften, die definierte Kriterien erfüllen, können sich durch eine einfache Erklärung einem verbindlichen Rahmen unterwerfen. Dies gilt ausdrücklich auch für bisher noch steuerpflichtige Genossenschaften, die bei Erfüllung der Kriterien in den Status der einfachen Gemeinnützigkeit wechseln können. Dadurch entsteht ein niedrigschwelliger Zugang bei gleichzeitig klaren und langfristigen Bindungen.

Kern des Modells ist eine asymmetrische Logik („easy in, hard out“). Während der Eintritt einfach gestaltet ist, wird der Austritt bewusst erschwert. Damit wird ein zentrales Defizit bisheriger Förderinstrumente adressiert: die fehlende Dauerhaftigkeit. Öffentliche Förderung führt bislang häufig dazu, dass Vermögenswerte langfristig privatisiert werden können, weil der soziale Wohnungsbau nur zeitlich befristete Belegungsbindungen – oft zwischen 12 und 20 Jahren (Pro Mietrecht o. J.) – kennt. Die einfache Gemeinnützigkeit setzt dem eine dauerhafte Gemeinwohlbindung entgegen. Diese umfasst insbesondere die Begrenzung von Renditen, die Sicherstellung bezahlbarer Mieten sowie eine verbindliche Vermögensbindung. Im Falle eines Austritts müssen stille Reserven im gemeinwohlorientierten Sektor verbleiben oder in gleichwertige Strukturen überführt werden. Eine Rückführung in spekulative Verwertung wird so systematisch verhindert.

Ein wesentlicher politischer Hebel liegt im privilegierten Zugang zu öffentlichem Boden. Der Status kann als klare Vergabekategorie für Kommunen und Länder dienen: Wer sich dauerhaft zu bezahlbaren Mieten, transparenter Bewirtschaftung und einer Zweckbindung des Vermögens verpflichtet, erhält bevorzugten Zugang zu Grundstücken. Dadurch wird die Vergabe öffentlicher Flächen an nachvollziehbare Kriterien gebunden und strategisch auf die Schaffung dauerhaft preisgedämpften Wohnraums ausgerichtet. Gleichzeitig stärkt dies gezielt die Investitionsfähigkeit von Genossenschaften, da ihnen der Zugang zu Boden zu günstigeren Konditionen erleichtert wird. Das Modell ist weder eine Rückkehr zur historischen Wohnungsgemeinnützigkeit noch eine bloße Steuervergünstigung. Es handelt sich um einen schlanken, rechtssicheren Ordnungsrahmen, der bestehende genossenschaftliche Strukturen nutzt und um entscheidende Sicherungsmechanismen ergänzt. Die Kombination aus einfachem Zugang, verbindlicher Dauerbindung und konkreten materiellen Vorteilen macht die einfache Gemeinnützigkeit zu einem wirksamen Instrument, um genossenschaftliches Wohnen zu stabilisieren und langfristig dem spekulativen Markt zu entziehen.

6.5 Wohnungsgenossenschaften und ihre besondere Rolle in Energie- und Klimafragen

Genossenschaften können auch für die Energie- und Klimapolitik ein Vorbild sein, weil sie soziale und technische Lösungen zusammenbringen, ohne dem klassischen Nutzer:in-Investor:in-Dilemma zu unterliegen. Im normalen Wohnungsbau stehen energetische Sanierungen, Mieterstrom, Quartierslösungen oder Photovoltaik oft unter dem Druck, dass Investitionen sich möglichst schnell für Eigentümer:innen rechnen müssen, während die Vorteile bei den Mietenden oder der Allgemeinheit ankommen. Genau diese Trennung von Kosten und Nutzen erschwert viele sinnvolle Projekte. Bei Genossenschaften ist das anders: Weil die Mitglieder zugleich Nutzer:innen und Träger:innen des Unternehmens sind, können Einsparungen, Komfortgewinne und eigene Energieerzeugung eher gemeinsam gedacht werden. Dadurch entstehen Lösungen, die nicht nur wirtschaftlich, sondern auch sozial und klimatisch plausibel sind.

Besonders deutlich wird das in Quartiersansätzen wie der Märkischen Scholle eG in Berlin, wo Sanierung, Effizienzsteigerung und ergänzende Energieerzeugung als zusammenhängende Aufgabe verstanden werden (BBU 2018). Auch Mieterstromkonzepte, etwa bei der Bremer Höhe eG (o. J.) in Berlin, zeigen, wie genossenschaftliches Eigentum den direkten Zugang zu erneuerbarem Strom im Gebäude oder im Quartier erleichtern kann. Der große Vorteil liegt darin, dass hier nicht nur die Rendite einzelner Investor:innen zählt, sondern der langfristige Nutzen für die Bewohner:innenschaft: geringere Energiekosten, mehr Versorgungssicherheit, höhere Identifikation mit dem Quartier und ein praktischer Beitrag zum Klimaschutz.

Märkische Scholle eG – Modellvorhaben energetische Sanierung in Lichterfelde Süd

Die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG wurde 1919 gegründet und zählt heute mit über 3.500 Wohnungen zu den mittelgroßen Berliner Genossenschaften.

Ab 2014 sanierte die Genossenschaft in einem bundesweit beachteten Modellvorhaben 841 Wohnungen aus den 1930er und 1960er Jahren entlang des Ostpreußendamms. Das Energiekonzept setzt auf ein ganzheitliches regeneratives System: Solarthermie, Photovoltaik, Abluftwärmepumpen und einen intelligenten unterirdischen Wärmespeicher (sogenannter eTank). Ergebnis: Rund 75 Prozent des Energiebedarfs kommen aus erneuerbaren Quellen, der Primärenergiebedarf sank auf ein Siebtel. Gesamtinvestitionsvolumen: über 70 Millionen Euro.

Das Besondere: Obwohl rechtlich eine Modernisierungsumlage von bis zu elf Prozent der Investitionskosten möglich gewesen wäre, gab die Genossenschaft nur einen Bruchteil weiter. Konkret stieg die Warmmiete von 7,94 auf 8,25 Euro/m², obwohl die zulässige Miete 12,92 Euro/m² betragen hätte. Die Märkische Scholle belegt eindrucksvoll, was Wohnungsgenossenschaften als dauerhafte Bestandshalter leisten können: Sie verbinden klimapolitische Ambition mit sozialer Verantwortung – und schaffen damit einen Standard, der renditeorientierte Vermieter:innen strukturell überfordert.

Damit sind Genossenschaften nicht nur ein Modell für bezahlbares Wohnen, sondern auch für die sozialverträgliche Umsetzung der Energie- und Wärmewende. Sie können zeigen, dass Klimaschutz im Quartier nicht Verdrängung bedeuten muss, sondern Teil einer solidarischen Modernisierung sein kann.

Für neue Geschäftsmodelle der Wohnungsbaugenossenschaften – insbesondere im Bereich Mieterstrom – wurden die Bedingungen verbessert. Einnahmen aus mieterstrom- und gebäudebezogenen Strommodellen können unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin mit der steuerlichen Begünstigung vereinbar sein. Dazu wurde die zulässige Grenze für nicht begünstigte Nebentätigkeiten angehoben, sofern deren Überschreitung ausschließlich auf solche Stromerlöse zurückzuführen ist. Dies verbessert die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für genossenschaftliche Energie- und Klimaschutzprojekte.

Wohnungsgenossenschaften und Energy Sharing

Wohnungsgenossenschaften können mit ihren Quartieren zu Keimzellen eines sektorübergreifenden Energy Sharings

werden, wie es die EU mit der stärkeren Beteiligung von Bürger:innen an der Energiewende anstrebt. Gerade im Quartier lassen sich Stromerzeugung, Speicherung, Lastmanagement und Wärmeversorgung zusammen denken. Wenn Gebäude saniert, Photovoltaik auf den Dächern installiert und Verbrauchsprofile intelligent gesteuert werden, entsteht ein lokales Energiesystem, das nicht nur klimapolitisch sinnvoll, sondern auch ökonomisch effizient sein kann.

Im Unterschied zu vielen klassischen Wohnungsbeständen haben Genossenschaften dafür einen besonderen Vorteil: Ihre Mitglieder sind nicht nur Nutzer:innen, sondern Mitgestalter:innen. Dadurch lassen sich Investitionen eher am langfristigen Nutzen für das Quartier ausrichten als an kurzfristigen Renditeerwartungen. Das eröffnet Spielräume für Modelle, bei denen Einsparungen aus Effizienzmaßnahmen und Erlöse aus erneuerbarer Eigenerzeugung nicht nur bei Eigentümer:innen hängen bleiben, sondern unmittelbar den Bewohner:innen zugutekommen.

Allerdings ist die deutsche Rechtslage dafür bislang nur begrenzt geeignet. Anders als etwa in Österreich fehlen hierzulande klare Regeln, die lokale Selbstorganisation im Stromsystem wirklich erleichtern und die daraus entstehenden Kostenvorteile verlässlich an die Verbraucher:innen weitergeben. Gerade im genossenschaftlichen Kontext wäre das wichtig, weil die Mitglieder sonst zwar die Investitionen und organisatorischen Anstrengungen tragen, die wirtschaftlichen Vorteile aber rechtlich nur unvollständig ankommen.

Deshalb können Wohnungsgenossenschaften auch zu einem Testfeld für die nächste Stufe der Energie- und Wärmewende werden: nicht als isolierte Immobilienunternehmen, sondern als organisierte Quartiere, in denen Wohnen, Strom und Wärme gemeinsam gedacht werden. Das passt sowohl zur genossenschaftlichen Idee als auch zur europäischen Richtung hin zu mehr lokaler, gemeinschaftlicher Energieverantwortung.

6.6 Zusammenfassung: Leistungen der Genossenschaften für das Gemeinwohl

- Sie schaffen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum, weil sie nicht auf maximale Rendite, sondern auf Bestand und Mitgliederförderung ausgerichtet sind.
- Sie wirken preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt, weil ihre vergleichsweise niedrigen Mieten auch den Mietpiegel und damit das allgemeine Mietniveau stabilisieren können.
- Sie entlasten den Staat, weil durch stabile und bezahlbare Mieten die Ausgaben für Wohngeld und Kosten der Unterkunft kalkulierbarer bleiben.
- Sie sichern Wohnen im Alter, weil Mitglieder in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben können, auch wenn die Rente niedrig ist.

- Sie stabilisieren Nachbarschaften, weil Genossenschaften auf langfristige Bindung, soziale Mischung und geringe Fluktuation setzen.
- Sie schützen Quartiere vor Verdrängung und Spekulation, weil Wohnungen nicht einfach weiterverkauft werden können.
- Sie können kommunale Ziele unterstützen, etwa wenn sie das Vorkaufsrecht wahrnehmen oder beim Vorkauf zugunsten Dritter auftreten, wo Kommunen selbst oft an finanziellen Grenzen scheitern.
- Sie stärken demokratische Teilhabe, weil Mitglieder ihre Wohnverhältnisse mitbestimmen und nicht nur Mieter:innen, sondern Mitgestaltende sind.
- Sie fördern soziale Resilienz, weil sie in Krisenzeiten verlässliche, nicht spekulative Wohnstrukturen bieten.
- Sie sind ein Gegenmodell zur renditegetriebenen Wohnungswirtschaft, weil ihr Nutzen nicht an kurzfristige Gewinne gekoppelt ist, sondern an langfristige Versorgungssicherheit.

7.

Handlungsempfehlungen

Wohnungsgenossenschaften können – gemeinsam mit kommunalen Wohnungsgesellschaften als ergänzenden Partnern – zur tragenden Säule einer dauerhaft bezahlbaren Wohnraumversorgung werden. Voraussetzung ist ein kohärenter politischer Rahmen auf allen Ebenen:

- **Einfache Gemeinnützigkeit einführen:** Freiwilliger Status auf Basis § 5 KStG mit Mietpreis- und Vermögensbindung – als Voraussetzung für bevorzugten Grundstückszugang.
- **Konditionierten Verkauf als Standard verankern:** Öffentliche Grundstücke werden zum sozialen Ertragswert an Genossenschaften mit anerkanntem Status vergeben.
- **KfW-Nachrangdarlehen ausbauen:** eigenkapitalähnliche Fördermittel für Neubau, Bestandserwerb und energetische Sanierung – ergänzt durch EIB- und Landesförderung.
- **Revolvierenden Wohnbauförderungsfonds aktivieren:** Rückflüsse aus Darlehen zweckgebunden reinvestieren – nach dem NRW-Vorbild der 1950er und dem österreichischen Modell.
- **Vorkaufsrecht stärken:** Kommunen sollen es ausdrücklich zugunsten von Genossenschaften ausüben oder übertragen dürfen. Voraussetzung ist die Wiedereinführung eines starken Vorkaufsrechts.
- **Genossenschaftlichen Wohnungsbau im BauGB festschreiben:** Eröffnung einer Festsetzungsmöglichkeit in § 9 BauGB für genossenschaftliche Flächenanteile in Bebauungsplänen.
- **Neugründungen systematisch fördern:** bundesweite Gründungsberatung, vereinfachte Registrierung, Umwandlungsanreize für private Mietshäuser.
- **Genossenschaften als Energiegemeinschaften stärken:** rechtliche Vereinfachung für Mieterstrom, Energy Sharing und Wärmewende im Quartier.

Literaturverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2024): Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/f-i-1-j> (27.5.2026).

Bach, Stefan; Michelsen, Claus (2021): Je höher die Miete, desto höher die Steuer: Eine Hauszinssteuer könnte die Wohnungskrise in Berlin lösen, in: Tagesspiegel, 9.11.2021, <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/eine-hauszinssteuer-konnte-die-wohnungskrise-in-berlin-losen-5412475.html> (15.6.2026).

BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (2018): Energiewende – Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen, https://bbu.de/sites/default/files/2024-04/2018_BBU-Studie-Energiewende%20-%20Irrt%C3%BCmer%20aufbrechen.pdf (27.5.2026).

Berlin.de (2025): Kommunale Gesellschaften steigern Wohnungsbestand, <https://www.berlin.de/aktuelles/9848188-958090-kommunale-gesellschaften-steigern-wohnun.html> (27.5.2026).

Bremer Höhe eG (o. J.): Die Bremer Höhe, <https://www.berliner-agentur.de/strom-waerme/bremer-hoehe> (27.5.2026).

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (o.J.): Körperschaftsteuergesetz (KStG) § 5 Befreiungen, https://www.gesetze-im-internet.de/kstg_1977/__5.html (27.5.2026).

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (o. J.): Genossenschaftliches Wohnen, https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/genossenschaftliches-wohnen/genossenschaftliches-wohnen_node.html (27.5.2026).

Bündnis junger Genossenschaften (o. J.): Homepage, <https://junge-genossenschaften.berlin/> (27.5.2026).

CHI – Cooperative Housing International (o. J.a): Homepage, <https://www.housinginternational.coop/?cn-reloaded=1> (27.5.2026).

CHI – Cooperative Housing International (o. J.b): Cooperative Housing Models, <https://www.housinginternational.coop/cooperative-housing-models/> (27.5.2026).

Der Spiegel (1988): Doppelt und dreifach: Bonn schafft die Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen ab – gut für die Eigentümer, schlecht für die Mieter, <https://www.spiegel.de/wirtschaft/doppelt-und-dreifach-a-850c04f1-0002-0001-0000-000013530280> (27.5.2026).

Destatis – Statistisches Bundesamt (2025): Wohnungsbestand im Zeitvergleich, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html#115202> (27.5.2026).

Deutscher Bundestag (2024): Drucksache 20/12453, <https://dserver.bundestag.de/btd/20/124/2012453.pdf> (27.5.2026).

Deutsche UNESCO-Kommission (o. J.): Idee und Praxis der Organisation gemeinsamer Interessen in Genossenschaften, <https://www.unesco.de/staette/idee-und-praxis-der-organisation-gemeinsamer-interessen-in-genossenschaften/> (27.5.2026).

European Housing Coop (o. J.): Cooperative Housing in Europe, <https://www.housingcoop.eu/research/cooperative-housing-in-europe> (27.5.2026).

GBV – Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2024): Factsheet GBV WIEN, https://gbv-aktuell.at/fileadmin/redaktion/facts/VSTAT25_Bundeslandstatistiken_010_Wien.pdf (27.5.2026).

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (o. J.): Homepage, <https://www.gdw.de/> (27.5.2026).

Gehbauer, Michael; Mindrup, Klaus; Tausend, Claudia (2023): Wohnpolitik in Österreich: Was deutsche Städte von Wien lernen könnten, in: Tagesspiegel, 1.8.2023, <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/wohnpolitik-in-osterreich-was-berlin-und-munchen-aus-wien-lernen-konnten-10177492.html> (27.5.2026).

Haus & Grund (o. J.): Homepage, <https://www.hausundgrund.de/> (27.5.2026).

Housing Europe (o. J.): Homepage, <https://www.housing-europe.eu/> (27.5.2026).

Landeshauptstadt München (o. J.): Grundstücksausschreibungen, <https://stadt.muenchen.de/infos/grundstuecksausschreibungen.html> (03.07.2026).

Leffler, Björn (2024): Genossenschaftlicher Wohnungsbau: Lösung der Wohnraumkrise?, in: Entwicklungsstadt, 27.10.2024, <https://www.entwicklungsstadt.de/genossenschaftlicher-wohnungsbau-loesung-der-wohnraumkrise/> (27.5.2026).

Lobenstein, Caterina; Serve, Vivien (2026): Wie die Wohnungskrise existenziell wurde, in: Die Zeit, 31.3.2026, <https://www.zeit.de/wirtschaft/2026-03/wohnungskrise-mieten-ursachen-massnahmen-wohnungsmarkt> (27.5.2026).

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. (o. J.): Verbund Berlin: In Berlin sind wir dein Heimvorteil, <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/regionen/berlin/ueber-uns> (27.5.2026).

NRW Bank (2009): Finanzbericht 2008, https://www.nrwbank.de/export/galleries/downloads/Info-und-Service/Finanzberichte/Geschaeftsbericht_2008_-_Finanzbericht.pdf (27.5.2026).

Pro Mietrecht (o. J.): Sozialwohnungen: Dauer der Bindung unterschiedlich geregelt, <https://www.promietrecht.de/Preisgebundener-Wohnraum/Sozialwohnungen-Dauer-der-Bindung-unterschiedlich-geregelt-E3383.htm#1> (27.5.2026).

Referat für Stadtplanung und Bauordnung (o. J.): Ausschreibung der Landeshauptstadt München für die Vergabe eines Erbbaurechtes oder den Verkauf des Grundstückes Dachauer Straße 306–308 in München-Moosach, https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:d998d04f-ccd9-4055-be06-1d870e-84f79e/Dachauer_Exposee.pdf (27.5.2026).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): IBB Wohnungsmarktbericht 2024: Berliner Bevölkerungswachstum leicht rückläufig – Angebotsmieten steigen weiter, <https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.1538636.php> (27.5.2026).

Stadt Wien – Wiener Wohnen (o. J.): Über uns, <https://www.wienerwohnen.at/info/ueber-uns.html> (27.5.2026).

Wohnungswirtschaft heute (2018): Erbbaurecht 2: Bundes-eisenbahnvermögen – Eisenbahnergenossenschaften fürchten Mietsteigerungen nach Auslaufen von Erbbaurechten, <https://wohnungswirtschaft-heute.de/erbbaurecht-2-bundeseisenbahnvermoegen-eisenbahnergenossenschaften-fuerchten-mietsteigerungen-nach-auslaufen-von-erbbaurechten/> (27.5.2026).

Tab. 1	Steuerliche Formen von Wohnungsgenossenschaften	8
Abb. 1	Die große Kehrtwende in der Wohnungspolitik in Deutschland	14

Über den Autoren

Klaus Mindrup ist Diplom-Biologe (Schwerpunkt Ökologie), ehemaliges Mitglied des Deutschen Bundestages und der Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin (BVV), früherer Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe eG. Heute ist er u. a. im Aufsichtsrat der Mietergenossenschaft SelbstBau eG und Mitglied im Rat für Bürgerenergie.

Die Friedrich-Ebert-Stiftung

Die Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) wurde 1925 gegründet und ist die traditionsreichste politische Stiftung Deutschlands. Dem Vermächtnis ihres Namensgebers ist sie bis heute verpflichtet und setzt sich für die Grundwerte der Sozialen Demokratie ein: Freiheit, Gerechtigkeit und Solidarität. Ideell ist sie der Sozialdemokratie und den freien Gewerkschaften verbunden.

Die Friedrich-Ebert-Stiftung fördert die Soziale Demokratie vor allem durch:

- politische Bildungsarbeit zur Stärkung der Zivilgesellschaft;
- Politikberatung;
- internationale Zusammenarbeit mit Auslandsbüros in über 100 Ländern;
- Begabtenförderung;
- das kollektive Gedächtnis der Sozialen Demokratie mit u. a. Archiv und Bibliothek.

Die Abteilung Analyse, Planung und Beratung der Friedrich-Ebert-Stiftung

Die Abteilung Analyse, Planung und Beratung der Friedrich-Ebert-Stiftung versteht sich als Zukunftsradar und Ideenschmiede der Sozialen Demokratie. Sie verknüpft Analyse und Diskussion. Die Abteilung bringt Expertise aus Wissenschaft, Zivilgesellschaft, Wirtschaft, Verwaltung und Politik zusammen. Ihr Ziel ist es, politische und gewerkschaftliche Entscheidungsträger:innen zu aktuellen und zukünftigen Herausforderungen zu beraten und progressive Impulse in die gesellschaftspolitische Debatte einzubringen.

Weitere Veröffentlichungen

Wohneigentum als Mittel progressiver Politik: Bezahlbarkeit, Finanzierung und Politik des Wohnens neu denken

Impuls Juni 2026

<https://collections.fes.de/publikationen/id/1985355>

Wohnungspolitik in der Ideologie und Politik der radikalen Rechten: Eine europäische Perspektive

Impuls Juni 2026

<https://collections.fes.de/publikationen/id/1981861>

Ungleiche Wohnraumverteilung: Über- und Unterbelegung auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Impuls Februar 2026

<https://collections.fes.de/publikationen/id/1970294>

Gemeinnütziger Wohnungsbau in Österreich: Ein nachhaltiges Finanzierungsmodell

Impuls November 2025

<https://collections.fes.de/publikationen/id/1912864>

Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt: schärfere Instrumente für mehr bezahlbaren Wohnraum

Impuls Juli 2025

<https://collections.fes.de/publikationen/id/1886127>

Volltexte und weitere Publikationen der Friedrich-Ebert-Stiftung unter:

www.fes.de/publikationen



Wohnungsgenossenschaften als Zukunftsmodell

Wohnungsgenossenschaften sind eine bewährte, strukturell robuste und demokratisch verfasste Alternative zum renditegetriebenen Wohnungsmarkt. Sie schaffen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum, entziehen Immobilien der Spekulation und entlasten öffentliche Haushalte. Ein kohärentes Programm aus einfacher Gemeinnützigkeit, konditioniertem Grundstückszugang, innovativer Förderfinanzierung und klaren planungsrechtlichen Instrumenten könnte den genossenschaftlichen Sektor von heute circa 10 Prozent innerhalb von 20 Jahren auf 20 Prozent des Wohnungsbestands verdoppeln – und damit strukturell zum Anker bezahlbaren Wohnens in Deutschland werden.