

Antrag

der Abgeordneten Sebastian Münzenmaier, Marc Bernhard, Carolin Bachmann, Olaf Hilmer, Volker Scheurell, Otto Winfried Strauß, Bastian Treuheit, René Bochmann, Dr. Paul Schmidt, Kay Gottschalk, Iris Nieland, Hauke Finger, Torben Braga, Christian Douglas, Rainer Groß, Reinhard Mixl, Marcel Queckemeyer, Leif-Erik Holm, Steffen Kotré, Dr. Malte Kaufmann, Dirk Brandes, Enrico Komning, Raimond Scheirich, Bernd Schattner, Uwe Schulz, Mathias Weiser, Adam Balten, Dr. Rainer Kraft, Manfred Schiller, Alexander Arpaschi, Carsten Becker, Dr. Christoph Birghan, Joachim Bloch, Dr. Michael Blos, Erhard Brucker, Thomas Dietz, Boris Gamanov, Alexis L. Giersch, Dr. Ingo Hahn, Udo Theodor Hemmelgarn, Karsten Hilse, Kurt Kleinschmidt, Heinrich Koch, Manuel Krauthausen, Knuth Meyer-Soltau, Dr. Rainer Rothfuß, Martina Uhr, Sven Wendorf, Wolfgang Wiehle, Dr. Daniel Zerbin, Kay-Uwe Ziegler, Jörg Zirwes und der Fraktion der AfD

Bürger-Baugenossenschaft verankern – Wohneigentum risikoarm möglich machen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der Koalitionsvertrag der amtierenden Bundesregierung sagt zu, genossenschaftliches Wohnen zu fördern, eigenkapitalersetzende Maßnahmen zu schaffen und staatliche Bürgschaften für Hypotheken zu prüfen. Diese eigentumsfördernden Zusagen sind bis heute allenfalls teilweise und ohne taugliches Eigentumsmodell ausgestaltet, und der aktuelle Gesetzentwurf zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform zielt im Wesentlichen auf Digitalisierung, Gründung und Aufsicht. Es fehlt der Wille zur breit wirkenden individuellen Eigentumsbildung.

Hier setzt die vorgeschlagene Bürger-Baugenossenschaft an, die risikoarm Wohneigentum auch für Normalverdiener möglich macht. Eine gesetzlich abgesicherte, zweistufige Erwerber- und Umwandlungskonstruktion mit treuhänderischer Einlagenverwaltung, Fertigstellungs- und Ausfallabsicherung sowie grunderwerbsteuerlich entlasteter Überführung in Wohnungseigentum wird helfen, damit Deutschland zu einem Land der Eigentümer werden kann.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der in zwei Stufen eine Bürger-Baugenossenschaft rechtlich verankert und hierzu

- a. in Stufe eins den gemeinschaftlichen Grundstückserwerb und Bau in Eigenregie durch eine Erwerbergenossenschaft rechtlich typisiert und mit verbindlichen Standards absichert,
 - b. in Stufe zwei die bereits zulässige Überführung des jeweiligen Genossenschaftsanteils in grundbuchlich gesichertes, individuelles Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz als gesetzlich typisierten Regelfall mit Anspruch des selbstnutzenden Mitglieds ausgestaltet, die hierfür erforderlichen Verfahrens-, Gläubigerschutz- und Minderheitenschutzregelungen schafft und klarstellt, dass die Überführung die Steuerbefreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes nicht gefährdet,
 - c. verbindlich eine treuhänderische Einlagenverwaltung mit Freigabe nur nach Baufortschritt, eine verpflichtende Fertigstellungs- und Ausfallabsicherung, einen Reservefonds und Rückkaufrechte sowie rechtssichere Vorlagen für Satzung, Treuhand und Absicherung beinhaltet;
 - d. im Grunderwerbsteuergesetz eine Steuerbefreiung vorsieht, wonach
 - der erstmalige Grundstückserwerb der Erwerbergenossenschaft, soweit er der Schaffung von Wohnungen zur Selbstnutzung durch die Mitglieder dient,
 - die spätere Begründung und Übertragung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zugunsten der selbstnutzenden Mitglieder im Zuge der Stufe zwei (b.) keiner Grunderwerbsteuer unterliegen,
 - diese Freistellungen in eine im selben Zug zu schaffende grundsätzliche Befreiung des Erwerbs von Wohnimmobilien zu eigenen Wohnzwecken von der Grunderwerbsteuer einbettet und Missbrauch insbesondere durch Kapitalanlage- und Spekulationsgestaltungen sowie durch kurzfristige Aufgabe der Selbstnutzung mittels geeigneter Nachversteuerungstatbestände ausschließt;
2. ein Programm über die Kreditanstalt für Wiederaufbau einzuführen, das Nachrangdarlehen zum Zwecke des Eigenkapitalersatzes für Wohnraumbildung mittels der Bürger-Baugenossenschaft bereitstellt;
 3. ein Anschub- und Bürgschaftsprogramm über die Kreditanstalt für Wiederaufbau einzuführen, das zum Zwecke der Wohnraumbildung mittels der Bürger-Baugenossenschaft die Gründungs-, Planungs- und Genehmigungsphase sowie den Grundstücksankauf umfasst und mit Tilgungsfreijahren sowie einer Ausfallbürgschaft ausgestattet ist;
 4. das Gebäudemodernisierungsgesetz aufzuheben und durch eine Regelung zu ersetzen, die nationale energetische Anforderungen im Neubau konsequent auf das unionsrechtlich zwingende Mindestmaß beschränkt und nationales sogenanntes Gold-Plating abbaut und auf EU-Ebene fordert, das Gebäudemodernisierungsgesetz, mit dem das Gebäudeenergiegesetz unter neuem Namen fortgeführt wird, aufzuheben und jeden ordnungsrechtlichen energetischen Zwang im Neubau zu beenden;
 5. energetische Anforderungen im Neubau konsequent auf das unionsrechtlich zwingende Mindestmaß zu begrenzen, bis auf EU-Ebene etwaige Verordnungen abgeschafft wurden. Darüber hinausgehende Effizienzstandards rein freiwillig auszugestalten, jede an das sogenannte Effizienzhaus-55-Kriterium

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

gebundene Förderung zu beenden und die dadurch freiwerdenden Haushaltsmittel zur Gegenfinanzierung der Maßnahmen nach den Nummern zwei und drei umzuschichten.

Berlin, den 8. Oktober 2026

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

Begründung

Für die Wohneigentumsbildung dominieren drei Realisierungsformen. Beim Bauträgermodell (BGB, MaBV) leistet der Erwerber Vorauszahlungen nach Ratenplan, wird aber erst mit Grundbucheintragung Eigentümer. Bei Insolvenz des Bauträgers droht der Verlust der Anzahlungen. Beim Bauen in Eigenregie (Bauherren- bzw. GU/GÜ-Modell) bleibt der Laie selbst Bauherr und trägt Grundstücks-, Kosten-, Koordinations-, Insolvenz- und Mängelrisiken, während ein Generalunternehmer Teilgewerke selbst ausführt und übrige weitervergibt oder ein Generalübernehmer sämtliche Leistungen an Dritte verteilt. [<https://www.vpb.de/beratung/allgemeine-themen/insolvenz-des-bautraegers> und <https://www.arage-baurecht.com/aktuelles/artikel/bauen-mit-architekt-gue-oder-gu>]

Die klassische Wohnungsgenossenschaft ist risikoarm, schafft in der Praxis aber nur Dauernutzungs- bzw. Dauerwohnrechte, kein individuelles Volleigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Rechtlich ist die Teilung nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes und die Übertragung an Mitglieder schon heute zulässig. Sie findet dennoch kaum statt. Der Verkauf an Mitglieder ist kein nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes begünstigtes Geschäft und gefährdet oberhalb der Zehn-Prozent-Grenze die Steuerbefreiung der Genossenschaft insgesamt. Die Übertragung löst zudem erneut Grunderwerbsteuer aus, weil die Vergünstigungen der §§ 5 und 6 des Grunderwerbsteuergesetzes nur für Gesamthandsgemeinschaften gelten. Für Treuhand, Fertigstellungsabsicherung und Minderheitenschutz fehlen typisierte Regelungen. Dieser Antrag macht daher einen bereits zulässigen Weg erstmals wirtschaftlich und rechtssicher gangbar.

Die Bürger-Baugenossenschaft verbindet beide Ziele und bleibt für Laien tauglich. In Stufe eins erwerben die Bewohner das Grundstück von Beginn an gemeinsam. Die Erwerbergenossenschaft ist Bauherr und ihr Zweck ist Selbstnutzung, nicht Kapitalanlage. Die Genossenschaft ist als beschlussfähiger Akteur mit Satzung, Organen und Pflichtprüfung verfasst. Ein Baustopp lässt das Vermögen bei der Gemeinschaft. In Stufe zwei wird die Mitglieds- und Vermögensposition nach Fertigstellung in grundbuchlich gesichertes Wohnungseigentum überführt (Teilung, Übertragung, Gläubiger- und Minderheitenschutz). Treuhand mit Baufortschrittsfreigabe, Fertigstellungs- und Ausfallsabsicherung, Reservefonds, Rückkaufrechte und Musterverträge sichern das Modell ab. [<https://www.gdw.de/themen/wohnungswirtschaft/genossenschaften>]

Mit dem Gesetzentwurf zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform setzt die Bundesregierung eine Ankündigung des Koalitionsvertrages um, schöpft das Potential dieses Themas aus Sicht der Antragsteller allerdings bei weitem nicht aus. Die dort vorgesehene Beschleunigung der Gründung erleichtert die Gründung der Erwerbergenossenschaft unmittelbar. Dazu zählen eine Regelfrist von 20 Werktagen für die Registereintragung, die digital durchführbare Gründungsversammlung und eine Datenbank über die Prüfungsverbände. Zugleich stellt der Entwurf klar, dass die bloße Kapitalanlage kein zulässiger Förderzweck ist.

Die Bürger-Baugenossenschaft erfüllt diese Anforderung ausdrücklich, denn ihre Mitglieder sind wohnungsnutzende Bewohner, die ihre eigene Wohnraumversorgung organisieren, keine Kapitalanleger. Was der Entwurf jedoch nicht leistet, ist die Brücke vom genossenschaftlichen Anteil zum individuellen Eigentum als steuerlich neutraler und rechtssicher typisierter Regelweg. Genau diese Brücke schafft erst dieser Antrag. [<https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/koalitionsvertrag-2025-2340970> und <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/modernes-genossenschaftsrecht-2446912>]

Die parallel verfolgte neue Rechtsform „Gesellschaft mit gebundenem Vermögen“ ist im Stadium eines ressortabgestimmten Rahmenkonzepts bzw. Diskussionsvorschlags und noch nicht als ausformulierter Gesetzentwurf

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

im parlamentarischen Verfahren. Das Konstrukt zielt auf eine unabänderliche, dauerhafte Vermögensbindung. Die Mittel sollen den Mitgliedern zu keinem Zeitpunkt individuell zufallen. Damit steht das Vorhaben dem Ziel privater Eigentumsbildung diametral entgegen. Die im Koalitionsvertrag in Aussicht gestellten „eigenkapitaleretzenden Maßnahmen“ und „staatlichen Bürgschaften für Hypotheken“ bleiben bis heute unausgestaltet.

Wie fragil die bestehende Förderung ist, zeigt die zwischenzeitliche Aussetzung bzw. Unterbrechung bundesseitiger Förderlinien für genossenschaftliches Wohnen im Zusammenhang mit der Haushalts- und Sondervermögenslage nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds. Eigentumsförderung darf nicht von der Kassenlage einzelner Sondervermögen abhängen. Der Antrag füllt diese Lücke mit zwei konkreten Instrumenten (siehe Nummern zwei und drei). [https://www.bmjbv.de/Shared-Docs/Downloads/DE/Gesetzgebung/Stellungnahmen/2026/0616_Uebersicht_Stellungnahmen_GmgV.html und <https://www.gls.de/gls-bank/aktuelles/presse/pressemitteilungen/gestoppte-bundesprogramme-gls-bank-uebernimmt-foerderung-genossenschaftlichen-wohnens-aus-eigenmitteln>]

Das Nachrangdarlehen wirkt gegenüber der Bank wie Eigenkapital und senkt die Eigenkapitalhürde. Das Anschub- und Bürgschaftsprogramm sichert die Frühphase (Gründung, Planung, Genehmigung, Grundstücksankauf) mit Tilgungsfreijahren und Ausfallbürgschaft. Die Gegenfinanzierung erfolgt aus dem Wegfall der ordnungsrechtlichen Neubauverteuerung. Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz wird zwar die Verpflichtung zu erneuerbaren Energien in der bisherigen Form zurückgenommen bzw. umgestaltet, die wirtschaftliche Belastung fossiler Wärmezeugung jedoch über andere Mechanismen fortgeschrieben. Zugleich verschiebt das Gesetz über ein Referenzgebäude auf Effizienzhaus-55-Niveau lediglich den Fördermaßstab, statt den überzogenen Neubaustandard selbst zurückzunehmen.

Der Antrag löst diesen Widerspruch auf, indem energetische Anforderungen auf Freiwilligkeit umgestellt werden und die an das Effizienzhaus-55-Kriterium gebundenen Fördermittel in die eigentumsschaffenden Instrumente umgeschichtet werden. Der Ansatz ist damit als haushaltsneutral angelegt. Eine abschließende haushalterische Bezifferung bleibt dem Gesetz- und Haushaltsverfahren vorbehalten. [<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2026/kw28-de-heizungsgesetz-1194534>]

Die Grunderwerbsteuer verteuert Wohneigentum über die Nebenkosten. Programmatisch ist sie bei Erwerb zu eigenen Wohnzwecken zu streichen. Für die Bürger-Baugenossenschaft braucht es eine doppelte Befreiung im GrEStG. Zunächst beim Ersterwerb der Erwerbergenossenschaft zur Selbstnutzung durch die Mitglieder und später bei der WEG-Begründung und -übertragung in Stufe zwei. Missbrauch (Kapitalanlage, Spekulation, nur kurzfristige Selbstnutzung) ist per Nachversteuerung oder Haltedauerregeln auszuschließen. Die Länder sind wegen der Ertragshoheit zu beteiligen. Beihilfe- und Förderrecht der KfW-Programme, GrESt-Technik und Bezifferung (Nr. 1 bis 5) sind im weiteren Verfahren auszugestalten.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.