

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften & agentische KI

Executive Summary v1.2

*Marktübersicht DE & NRW · Geschäftsmodelle · Bestandswirtschaft ·
Transformationspotenzial · Strategische Optionen · Öffentliche Hand · Recht & Steuer*

Stand: 9. Juni 2026

Basis: Claude Opus 4.6 · Öffentlich zugängliche Quellen · KATALYSIA Research

*Vertraulich · Interne Arbeitsunterlage · Weitergabe nur nach Rücksprache. Konzeptionell-modellgestützte
Analyse; quantitative Aussagen sind indikative Bandbreiten.*

EXECUTIVE SUMMARY

Executive Summary

Kernthese

Wohnungsgenossenschaften sind eine stabile, gemeinwohlorientierte Säule bezahlbaren Wohnens: Rund 2.000 Genossenschaften bewirtschaften etwa 2,2 Millionen Wohnungen für rund fünf Millionen Menschen, zu Nutzungsentgelten deutlich unter Marktniveau. Weil sie nicht gewinn-, sondern förderauftragsorientiert (§ 1 GenG) wirtschaften, liegt der Wert agentischer KI für sie nicht in höheren Erträgen, sondern in **Kostenstabilität, Kapazität und Qualität** – also in stabilen Entgelten, Entlastung knappen Personals und mehr Zeit für Mitglieder, Quartier, Neubau und Sanierung. Die Branchen-Adoption ist noch jung (rund 22 % nutzen KI, rund 45 % planen es; VDIV-Verwalter-Monitor 2025), was früh handelnden Genossenschaften einen Vorsprung verschafft.

Zentrale Befunde

Markt. Genossenschaften stellen rund 9–10 % aller Mietwohnungen und vermieten im Mittel rund 1 €/m² unter dem bundesweiten Schnitt (GdW Ø 6,63 €/m²). In NRW organisiert der VdW Rheinland Westfalen 323 Genossenschaften; die Mitgliedsunternehmen bewirtschaften rund 1,1 Millionen Wohnungen. Größte Genossenschaft in NRW ist der Spar- und Bauverein Dortmund (~12.000 WE); der Fallanker dieser Studie, der Spar- und Bauverein Solingen eG (~7.000 WE, ~14.400 Mitglieder, eigene Spareinrichtung), steht beispielhaft für die mittlere Größenklasse.

Transformationspotenzial. Agentische KI – autonome, werkzeugnutzende KI unter menschlicher Letztverantwortung – kann entlang der gesamten Wertschöpfungskette wirken: Mitglieder-/Mieterservice, Wohnungsvergabe, Instandhaltung, Betriebskosten/Backoffice, Energie/ESG, Neubau, Finanzierung, Gremien und Quartier. Den unmittelbarsten Nutzen bieten Service und Backoffice; den größten strategischen Hebel die Energie- und Sanierungsplanung und die Fördermittlerschließung. Eingeordnet wird dies in die breitere Transformation der gesamten Wohnungsbestandswirtschaft (energetische Sanierung, serielles Sanieren, ESG, Demografie, Digitalisierung), in der KI ein Enabler unter mehreren ist.

Nutzen für Mitglieder. Niedrigere Kosten sichern bezahlbare, stabile Entgelte; bessere, schnellere Services und energetischer Komfort erhöhen die Wohnqualität – sofern der persönliche Zugang erhalten bleibt und digitale Exklusion vermieden wird.

Marktüberblick (kompakt)

| EBENE | KENNZAHLEN |
|------------------|---|
| Deutschland | ~2.000 Genossenschaften · ~2,2 Mio. Wohnungen · ~5 Mio. Bewohner · GdW-Miete Ø 6,63 €/m ² |
| NRW (VdW RW) | 475 Mitgliedsunternehmen, davon 323 Genossenschaften · ~1,1 Mio. Wohnungen · Investition 2024 ~3,9 Mrd. € |
| Größte eG in NRW | Spar- und Bauverein Dortmund (~12.000 WE); DWG Düsseldorf (~8.000); SBV Solingen (~7.000) |

Quelle: GdW; VdW Rheinland Westfalen; Geschäftsberichte. Nicht unabhängig verifiziert.

Quantifizierung (Modellgenossenschaft ~7.000 WE)

| SZENARIO | EFFIZIENZ ADRESSIERBARER ADMIN-AUFWAND | POTENZIAL JE WE/ JAHR | GESAMT P. A. |
|--------------|--|-----------------------|-----------------|
| Konservativ | 10–20 % | ~15–30 € | ~0,1–0,2 Mio. € |
| Base-Case | 20–35 % | ~30–55 € | ~0,2–0,4 Mio. € |
| Ambitioniert | 35–55 % | ~55–90 € | ~0,4–0,6 Mio. € |

Schätzung; Rechenbasis: ~300–450 €/WE·Jahr × 40–60 % adressierbar × Szenario-Effizienz (volle Herleitung in der Studie, Kap. 10). Quelle: eigene Modellierung, orientiert an VDIV 2025, ZIA/EY 2024/2025, McKinsey 2024.

Die laufenden KI-Kosten (Base ~73.000 €/Jahr für ~40 produktive Nutzer) liegen deutlich unter dem Potenzial; der Payback der Einrichtung liegt im Base-Case unter 24 Monaten. Für kleine Genossenschaften ist eine Verbundlösung der Schlüssel zur Wirtschaftlichkeit. Alle Werte sind illustrative, szenarienbasierte Schätzungen.

Drei strategische Optionen

| OPTION | FOKUS | ÖKONOMISCH | SOZIALPOLITISCH | EIGNUNG |
|---------------------------|--|--------------------------------------|--|---------------------------|
| A — Effizienz/ Service | Service, Backoffice, Betriebskosten | Kostenstabilität, kurzer Payback | Bezahlbarkeit, Erreichbarkeit | alle Größen |
| B — Quartier/ Bestand | ESG, Sanierung, Quartier, Förderung | Sanierungs-/ Förderhebel | sozial verträgliche Dekarbonisierung, Teilhabe | mittel/groß |
| C — Verbundplattform | geteilte KI- Infrastruktur (VdW/Verbund) | Skaleneffekte, geteilte Fixkosten | verhindert digitale Spaltung, sichert Trägervielfalt | klein/mittel + Branche |

Quelle: eigene Darstellung. Ausführliche Würdigung (inkl. Grafik) in der Studie, Kap. 11.

Empfehlung: Option A als Einstieg, Option B als Vertiefung, Option C als Ermöglicher – kleine Genossenschaften erreichen A und B realistisch nur über C.

Rolle der öffentlichen Hand

Politik, Kommunen, Sparkassen und Förderbanken (KfW, NRW.BANK mit rund 12 Milliarden Euro Förderprogramm 2023–2027) sind zentrale Enabler. Drei Empfehlungen: die **Digitalisierungs-Förderlücke** schließen (bislang keine dedizierte KI-/Digitalförderung für die Wohnungswirtschaft), **offene Datenstandards** für Interoperabilität setzen und einen **rechtssicheren, praktikablen KI-Rahmen** schaffen. Verbände (GdW, VdW) und der genossenschaftliche Finanzverbund sind die natürlichen Träger der Verbundlösung.

Rahmenbedingungen und Schlüsselrisiken

Maßgeblich sind Genossenschaftsrecht (GenG, Pflichtprüfung § 53), die Körperschaftsteuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG mit 10 %-Grenze für Nichtmitgliedergeschäft), Miet- und Förderrecht, Energierecht (GEG/EPBD) sowie Datenschutz und EU-AI-Act. Drei Risiken sind zentral: die mögliche **Hochrisiko-Einstufung** KI-gestützter Wohnungsvergabe (EU-AI-Act, AGG-Diskriminierungsrisiko) mit der Konsequenz menschlicher Letztentscheidung; der **Verlust der Steuerbefreiung** bei zu hohem Nichtmitgliedergeschäft durch neue KI-Dienste; und die **digitale Exklusion** wenig digitalaffiner Mitglieder. Für Genossenschaften mit Spareinrichtung ist zudem der DSGVO- und KWG-/DORA-

konforme Einsatzpfad maßgeblich – Claude über EU-Regionen (AWS Bedrock Frankfurt / Google Vertex EU) unter Auftragsverarbeitung und Zero-Data-Retention, eingebettet in DORA-Governance (Studie, Kap. 13). Alle Aussagen haben den Stand Juni 2026 und sind versionierbar geführt (Studie, Kap. 14).

Handlungsempfehlungen

An den größten Schmerzpunkten beginnen (Mieterservice, Betriebskosten, Förder-Scan); Mensch-in-der-Schleife, Datenschutz und Transparenz verbindlich verankern; den persönlichen Zugang als gleichwertige Alternative sichern; freigesetzte Kapazität in Mitgliedernähe, Quartier und Bautätigkeit umwidmen; steuerliche Wirkungen neuer Dienste vorab prüfen; kleine Häuser sollten Verbundlösungen über VdW/GdW nutzen. Die ausführliche Begründung enthält die [Vollfassung der Studie](#).

Methodik & KI-Einsatz

- Erstellt mit Claude Opus 4.6 (Anthropic) auf Basis öffentlich zugänglicher Quellen (Branchenverbände GdW und VdW Rheinland Westfalen, dena, Behörden- und Regulierungspublikationen, Geschäftsberichte, Vendor-Dokumentation).
- Schwerpunkt der Analyse: Deutschland mit Vertiefung Nordrhein-Westfalen; Zeitraum 2026–2030, selektiver Ausblick bis 2032; Fallanker Spar- und Bauverein Solingen eG.
- Zahlenangaben zu Markt, Beständen und Kosten beruhen auf Verbands-, Behörden- und Unternehmensangaben und wurden nicht unabhängig verifiziert.
- Quantifizierungen sind szenarienbasiert (Konservativ / Base / Ambitioniert); ihre Herleitung ist in der Studie (Kap. 10) offengelegt.
- Stand der Recherche: Juni 2026 – spätere Markt- und Rechtsbewegungen sind nicht berücksichtigt; Versionspflege gemäß Versionspflege_EU-AI-Act_IDW.md.

Kernquellen dieser Analyse

Alle Online-Quellen abgerufen im Juni 2026.

PRIMÄRQUELLEN – BRANCHENREPORTS & INDUSTRIE

[GdW Bundesverband](#) – Daten und Trends; Genossenschaften; Information 171; Arbeitshilfe 101
[VdW Rheinland Westfalen](#) – Verbands-/Jahresbericht
[Spar- und Bauverein Solingen eG](#) – Geschäftsbericht 2024
[dena](#) – Gebäudereport; Energiesprung
[ZIA/EY](#) – Digitalisierungsstudie 2024/2025 · [VDIV](#) – Verwalter-Monitor 2025
[Aareon](#) – ERP/KI · [Anthropic](#) – Claude-Plattform

REGULIERUNG, RECHT & STATISTIK

[GenG](#) · [§ 5 KStG](#) · [AO §§ 52, 53](#) · [KWG](#)
[GEG](#) · [EU-EPBD](#) · [EU-AI-Act](#) · [DORA](#) · [AGG](#)
[BaFin](#) (KI-/IKT-Hinweise) · [NRW.BANK](#) · [KfW](#)
[Statistisches Bundesamt](#) · [BBSR](#) · [ifo Institut](#)