

Diskussionspapier des
Instituts für Organisationsökonomik

8/2023

Zum Stiftungscharakter von
Wohnungsgenossenschaften

Alexander Dilger

Discussion Paper of the
Institute for Organisational Economics

**Diskussionspapier des
Instituts für Organisationsökonomik
8/2023**

August 2023

ISSN 2750-4476

Zum Stiftungscharakter von Wohnungsgenossenschaften

Alexander Dilger

Zusammenfassung

Wohnungsgenossenschaften dienen nicht primär der Gewinnerzielung und -ausschüttung, sondern bilden Rücklagen und vergrößern ihren Wohnungsbestand, von dessen günstiger Nutzung die Genossen profitieren. Dies kann mit Stiftungen verglichen werden und führt zu verschiedenen hier diskutierten Fragen wie den Gründungsanreizen, der Rechtfertigung steuerlicher Vorteile, der Kontrolle des Managements und dem langfristigen Erhalt von Wohnungsgenossenschaften.

JEL Codes: D23, G32, G35, K11, L21, L85, M21, P13, R31

Stichwörter: Genossenschaft, Stiftung, Vermögen, Wohnungsbau, Wohnungsgenossenschaft

On the Foundation Character of Housing Co-operatives

Abstract

Housing co-operatives do not primarily serve to generate and distribute profits, but build reserves and increase their housing stock, from which their members benefit through inexpensive and convenient use. This can be compared to foundations and leads to various issues discussed here such as the incentives to set up housing co-operatives, the legitimacy of their tax benefits, the control of their management and their long-term preservation.

Im Internet unter:

http://www.wiwi.uni-muenster.de/io/forschen/downloads/DP-IO_08_2023

DOI: 10.17879/50099606008

Westfälische Wilhelms-Universität Münster
Institut für Organisationsökonomik
Scharnhorststraße 100
D-48151 Münster

Tel: +49-251/83-24303 (Sekretariat)
E-Mail: io@uni-muenster.de
Internet: www.wiwi.uni-muenster.de/io

Zum Stiftungscharakter von Wohnungsgenossenschaften*

1. Einleitung

Genossenschaften sind laut § 1 Abs. 1 vom Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, kurz Genossenschaftsgesetz (GenG), „Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“. Im Gesetz werden Wohnungsgenossenschaften (§ 67c) und Wohnungsunternehmen (§ 162) explizit erwähnt. In der Praxis kümmern sich Wohnungs(bau)genossenschaften neben dem Wohnungsbau vor allem um die Vermietung ihres Wohnungsbestandes an ihre Mitglieder, die Genossen. Die kosten- und auch sonst günstige Bereitstellung von Wohnraum ist der von ihnen geförderte wirtschaftliche Zweck. Die Gewinnerzielung ist dagegen nur Nebenzweck.

Im nächsten Abschnitt wird die Vermögensbildung durch Wohnungsgenossenschaften betrachtet, im dritten Abschnitt das primäre Interesse der Genossen an günstigem Wohnraum statt finanziellen Gewinnen und im vierten Abschnitt der daraus resultierende Stiftungscharakter der Wohnungsgenossenschaften, die formal natürlich keine Stiftungen sind, sich jedoch in wesentlichen Punkten so verhalten. Die restlichen vier Abschnitte sollen damit verbundene Fragen beantworten. Im fünften Abschnitt geht es um die Gründungsanreize für Wohnungsgenossenschaften, im sechsten Abschnitt um die Rechtfertigung ihrer steuerlichen Begünstigung, im siebten Abschnitt um die Disziplinierung des Managements bzw. Vorstands von Genossenschaften und im achten schließlich um den Fortbestand von Wohnungsgenossenschaften, die weniger von innen und wirtschaftlich bedroht sind als politisch.

2. Vermögensbildung statt Gewinnausschüttung

Gemäß § 19 GenG ist der Gewinn auf die Genossen zu verteilen, in der Regel nach den von ihnen geleisteten Einlagen. Praktisch bedeutsamer ist jedoch für die meisten Wohnungsgenossenschaften § 20 GenG Satz 1: „Die Satzung kann bestimmen, dass der Gewinn nicht verteilt, sondern der gesetzlichen Rücklage und anderen Ergebnisrücklagen zugeschrieben wird.“ Statt Gewinnanteilen wird dann häufig eine Verzinsung auf die Geschäftsanteile gemäß § 21a GenG gewährt, wobei der Zinssatz in der Regel nur geringfügig höher ist als bei Sparbüchern

* Dieses Diskussionspapier basiert auf einem Beitragsangebot zu einer Genossenschaftstagung 2004 und wurde an die aktuelle Rechtslage angepasst.

mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Da viele Wohnungsgenossenschaften vergleichsweise alt sind und z. T. bereits im vorletzten Jahrhundert gegründet wurden, haben sie häufig enorme Vermögen in Form ihrer Rücklagen angehäuft, die ein Vielfaches der Summe der eingezahlten Geschäftsanteile betragen.

Wer heute einer Wohnungsgenossenschaft beitrifft, erhält also rechnerisch einen viel größeren Vermögensanteil, als ihn seine Einlage kostet. Ohne Weiteres kommt er jedoch an dieses Vermögen nicht heran. Bei Austritt erhält ein Genosse nur seinen Geschäftsanteil ausbezahlt und keinen Anteil an den Rücklagen, wenn die Satzung der Genossenschaft nichts anderes bestimmt (§ 73 GenG). Dies ist auch der Grund, warum die bereits vorhandenen Genossen nichts gegen Neuaufnahmen haben. Diese schmälern nicht das vorhandene Vermögen, sondern mehren es durch die niedrige Verzinsung der zusätzlichen Einlagen.

3. Interesse an günstigem Wohnraum statt Gewinn

Die Genossen einer Wohnungsgenossenschaft profitieren nicht durch Gewinnausschüttungen vom Genossenschaftsvermögen, sondern ganz gesetzeskonform durch Förderung ihres wirtschaftlichen Zwecks, günstig an Wohnraum zu kommen. Genossenschaftsmieten liegen regelmäßig unter den Marktmieten, auch die sonstigen Wohnbedingungen sind häufig besser als auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Genossen sind nicht einfach nur Mieter, sondern Mit-eigentümer an ihrem Wohnraum, der damit eine Hybridstellung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen einnimmt.

Ein Teil der Gewinne wird also an die Genossen in Form günstigerer Wohnraumversorgung ausgeschüttet, der Rest geht in die Rücklagen und dient damit dem weiteren Vermögensaufbau. Zu diesem Rest gehören insbesondere auch Buchgewinne, die z. T. noch nicht einmal in den Büchern stehen und aus steigenden Immobilienpreisen resultieren. Bei den bilanziellen Gewinnen ist im Übrigen noch zu unterscheiden zwischen kalkulatorischen Zinsen, also den Opportunitätskosten des bereits vorhandenen Vermögens, und darüber hinaus erzielten echten Überschüssen. Solange die moderaten Zinszahlungen für die Geschäftsanteile zusammen mit den indirekten Ausschüttungen über günstigeren Wohnraum zuzüglich der Inflationsrate die Gesamtüberschüsse nicht übersteigen, wächst das Realvermögen einer Genossenschaft.

Die Genossen profitieren über eine bessere Wohnraumversorgung von der Genossenschaft. Dies trifft jedenfalls auf einige von ihnen zu, nämlich die Nutzer entsprechender Wohnungen. Die Vorteile dieser Art des Wohnens werden regelmäßig die entgangenen Zinsen aus einer

besseren Anlagemöglichkeit für die Geschäftsanteile um ein Vielfaches übersteigen. Andere Genossen warten noch auf solchen Wohnraum, sehen sich im abdiskontierten Erwartungswert jedoch ebenfalls im Vorteil, da sie andernfalls austreten würden oder gar nicht erst beigetreten wären. Auch (ansonsten) unbeteiligte Dritte können davon profitieren, dass das Angebot an Wohnraum insgesamt vergrößert, verbessert und verstetigt wird.

4. Stiftungscharakter der Wohnungsgenossenschaften

Der Stiftungscharakter von Wohnungsgenossenschaften liegt darin begründet, dass sie ein Sondervermögen schaffen, welches überindividuell und generationenübergreifend existiert und die Wohnungssituation für (potentielle) Genossen gegen Hinterlegung einer vergleichsweise kleinen Einlage substanziell verbessert, wovon indirekt auch noch Dritte begünstigt werden können. Dies hat positive Distributionswirkungen, weil so (fast) jeder die Gelegenheit erhält, für wenig Geld Miteigentümer an seiner Wohnung zu werden und einen höheren Nutzen zu erzielen, als er dafür bezahlen muss. Dieser Nutzenüberschuss kann aus den Überschüssen des Genossenschaftsvermögens bezahlt werden, ganz analog zu einer Stiftung, nur dass die Voraussetzungen für eine weitere Mehrung des Vermögens bei der Genossenschaft besser sind, weil sie weitere Rücklagen bilden darf, nicht alle Buchgewinne aus Immobilienpreissteigerungen ausweisen muss und einen Zufluss von niedrig zu verzinsenden Einlagen der Neumitglieder erhält.

5. Gründungsanreize für Wohnungsgenossenschaften

Zu diskutieren bleiben in diesem und den drei nachfolgenden Abschnitten vier kritische Fragen bezüglich dieses Stiftungscharakters von Wohnungsgenossenschaften. Die erste Frage lautet, wie(so) das Stiftungsvermögen am Anfang einer Genossenschaft gebildet wurde bzw. wie sich die Gründung neuer Genossenschaften anregen lässt. Offensichtlich wurde und wird das Vermögen von Wohnungsgenossenschaften im Gegensatz zu den meisten echten Stiftungen nicht durch einen großzügigen Stifter begründet, sondern müssen die ersten Mitglieder hinreichend viele Vorteile in der Gründung gesehen haben bzw. zukünftig sehen, um Einzahlungen zu leisten, von deren Rendite sie und ihre Erben keine vollständige Rückzahlung erwarten dürfen.

Dies ist erstens möglich, wenn die sonstigen, hier nicht weiter behandelten Größen- und Rechtsformvorteile einer Wohnungsgenossenschaft hinreichend groß sind, also das Gründen einer Genossenschaft mit anschließendem gemeinsamen Wohnungsbau und Bezug von

Genossenschaftswohnungen für die Gründer besser ist als die Alternativen des individuellen Bauens oder Anmietens. Zweitens können die Gründungsmitglieder altruistisch handeln, z. B. mit Blick auf ihre ebenfalls oder später beitretenden Kinder und Enkel. Drittens können sie sich gegenseitig als potentielle Erben betrachten, so dass die früher Versterbenden wie bei einer Lebensversicherung die länger Lebenden begünstigen, was im Erwartungswert für alle von Vorteil sein kann. Viertens sind die steuerlichen Vorteile einer Gewinnakkumulation in den Rücklagen nicht zu unterschätzen.

6. Rechtfertigung der steuerlichen Begünstigung

Die steuerlichen Vorteile geben Anlass zu der zweiten Frage, ob die staatliche, insbesondere steuerliche Begünstigung von Wohnungsgenossenschaften durch ihren Stiftungscharakter gerechtfertigt ist. Gerade weil die einzelnen Genossen nicht direkt auf das Vermögen zugreifen können und von dem Wohnungsbestand auch zukünftige Genossen und sogar Außenstehende profitieren, dürfte das in der Regel der Fall sein. Wenn irgendwann das Genossenschaftsvermögen doch aufgeteilt werden sollte, ist der Vermögenszuwachs nachträglich zu versteuern. In Einzelfällen können die Steuervorteile jedoch problematisch sein, z. B. wenn der Kreis der Genossen auf nur eine Familie begrenzt ist, die so ihren Familienbesitz steuergünstig vermehrt und vererbt, was allerdings auch durch eine Familienstiftung ginge, insbesondere wenn diese ihren Sitz im Ausland hat.

7. Disziplinierung des Managements

Drittens ist zu fragen, ob das Management bzw. der Vorstand von Wohnungsgenossenschaften ausreichend diszipliniert wird, so dass sich die verantwortlichen Entscheider nicht wesentliche Teile des Genossenschaftsvermögens bzw. von dessen Erträgen aneignen oder diese ineffizient vergeuden. Diese Gefahr besteht, doch bei ihrer Abwehr ist es von Vorteil, dass das Managen einer Wohnungsgenossenschaft und die dazugehörige Kontrolle im Vergleich zu einem „normalen“ Unternehmen recht einfach erscheinen, weil das Geschäftsmodell simpler ist, insbesondere wenn die Wohnungen der Genossenschaft bereits gebaut wurden. Im Gegensatz zu einer richtigen Stiftung gibt es am Erfolg und Fortbestand interessierte Mitglieder bzw. Genossen, die neben einer formalen auch eine inhaltliche Aufsicht über das Management wahrnehmen können und dafür außerdem einen Aufsichtsrat wählen, der inzwischen nur bei kleineren Genossenschaften mit nicht mehr als zwanzig Mitgliedern verzichtbar ist (§ 9 Abs. 1 GenG).

8. Fortbestand der Wohnungsgenossenschaften

Die vierte Frage ist, warum die Mitglieder nicht das Genossenschaftsvermögen ausplündern bzw. unter sich aufteilen, sondern es in der Regel an nachfolgende Generationen weitergeben. Die Satzung kann von den gegenwärtigen Genossen so gestaltet werden, dass die Gewinne ausgeschüttet werden (§ 19 GenG, wonach das sogar der Regelfall ist, von dem jedoch die meisten Wohnungsgenossenschaften in ihrer Satzung abweichen) und dass einzelne ausscheidende Mitglieder ihren Anteil an den Rücklagen erhalten (§ 73 GenG). Außerdem kann die Genossenschaft aufgelöst und das Vermögen vollständig unter den (ehemaligen) Genossen aufgeteilt werden (§ 91 GenG).

Dagegen sprechen die sonstigen Vorteile aus der Genossenschaftsstruktur, die Zweiteilung der Mitgliedschaft in gegenwärtige und zukünftige Wohnraumnutzer, die Pflicht zur Nachversteuerung der dabei realisierten Buchgewinne, (gegebenenfalls eigennützig oder familiäre) Rücksichten auf nachfolgende Mitglieder, die Eigeninteressen des Managements und das Kollektivgutproblem bei Planung und Durchführung der Auflösung. Gefahr droht deshalb eher von politischen Überlegungen, das Genossenschaftsvermögen individualisieren zu wollen, was wohl das Ende des Genossenschaftsgedankens wäre und den sozialen Stiftungscharakter übersieht. Eine soziale Marktwirtschaft muss individuelle Privateigentum erlauben und beschützen, aber nicht als einzige Form festschreiben, sondern den Wettbewerb zwischen verschiedenen Eigentumsformen zulassen. Zu diesen gehören auch Genossenschaften, die gerade im Wohnungsbau gut funktionieren und der gesamten Gesellschaft nützen.

Diskussionspapiere des Instituts für Organisationsökonomik

Seit Institutsgründung im Oktober 2010 erscheint monatlich ein Diskussionspapier. Im Folgenden werden die letzten zwölf aufgeführt. Eine vollständige Liste mit Downloadmöglichkeit findet sich unter <http://www.wiwi.uni-muenster.de/io/de/forschen/diskussionspapiere>.

- DP-IO 8/2023** Zum Stiftungscharakter von Wohnungsgenossenschaften
Alexander Dilger
August 2023
- DP-IO 7/2023** Effects of the Rule Change from Three to Five Substitutions in the Bundesliga
Alexander Dilger/Lars Vischer
Juli 2023
- DP-IO 6/2023** Globalisation of Sports
Alexander Dilger
Juni 2023
- DP-IO 5/2023** Staatsinsolvenzen in der Finanzmarktkrise
Alexander Dilger
Mai 2023
- DP-IO 4/2023** Ein ganzes Land kann nicht komparativ überlegen sein
Alexander Dilger
April 2023
- DP-IO 3/2023** Interview mit ChatGPT über KI an Hochschulen
Alexander Dilger
März 2023
- DP-IO 2/2023** Personale Versorger als spezifische Dienstleister
Alexander Dilger
Februar 2023
- DP-IO 1/2023** Wettbewerb im akademischen Karriereverlauf
Alexander Dilger
Januar 2023
- DP-IO 12/2022** Mitbestimmung in kulturellen Einrichtungen
Alexander Dilger
Dezember 2022
- DP-IO 11/2022** Non-Profit Networks
Alexander Dilger
November 2022
- DP-IO 10/2022** 12. Jahresbericht des Instituts für Organisationsökonomik
Alexander Dilger/Lars Vischer
Oktober 2022
- DP-IO 9/2022** Besonderheiten des kirchlichen Arbeitsrechts aus ökonomischer und wirtschaftsethischer Sicht
Alexander Dilger
September 2022



Herausgeber:
Prof. Dr. Alexander Dilger
Westfälische Wilhelms-Universität Münster
Institut für Organisationsökonomik
Scharnhorststr. 100
D-48151 Münster

Tel: +49-251/83-24303
Fax: +49-251/83-28429

www.wiwi.uni-muenster.de/io

