

Wohnungsgenossenschaften als Energieerzeuger

Energie ist das dominierende Thema. Steigende Energiekosten und Gesetzesverschärfungen fordern neue Pläne. Der Einsatz regenerativer Energien und energetische Quartierskonzepte werden zwingend notwendig; die Anlagentechnik ist der zukünftige Schlüssel zur CO₂-Minderung. Der Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ beauftragte die iwv Entwicklungsgesellschaft mbH Braunschweig damit, herauszufinden, welche zukunftssträchtigen Chancen für Wohnungsgenossenschaften im Zusammenhang mit der Energieerzeugung bestehen. Im Interview erläutern Franz-Bernd Große-Wilde, Vorsitzender des Vereins, und Prof. Dr. Norbert Raschper, Professor für Technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School Bochum und geschäftsführender Gesellschafter der iwv Entwicklungsgesellschaft mbH Braunschweig, die Forschungsergebnisse der Studie „Wohnungsgenossenschaften als Energieerzeuger“, die vor dem Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vorgestellt wurde.

Skills eG: Die in Auftrag gegebene Studie beschäftigte sich mit den Möglichkeiten der Energieerzeugung für Wohnungsgenossenschaften. Wie kam der Verein Wohnen in Genossenschaften e.V. zu dieser Fragestellung; wie war die Ausgangslage?

Große-Wilde: In den letzten Jahren führten Wohnungsgenossenschaften umfangreiche Modernisierungen ihrer Bestände und speziell auch energetische Maßnahmen durch. Der Einsatz erneuerbarer Energien war dabei im Neubau zwingend und kam auch in den Bestandsmodernisierungen zum Tragen. Die Optimierung der Heizkosten stand dabei im Vordergrund. Der möglicherweise erzeugte Strom wurde aber nur in das Netz eingespeist, eine quartiersnahe Stromerzeugung und -vermarktung an die Mieter wurde infolge komplexer Fragestellungen zumeist nicht umgesetzt. Die Diskussion um steigende EEG-Umlage und „bezahlbaren Strom“ sowie um die quartiersnahe Erzeugung und Nutzung von Strom im Jahre 2013 führte zu Überlegungen, ob Stromverkauf an die Mieter eine zusätzliche Chance für die Wohnungsunternehmen wäre. Es galt zu untersuchen, wie Genossenschaften neben Wärme auch Strom erzeugen und diesen an die Mieter zu günstigeren Konditionen als den Marktpreis verkaufen können. Dabei sollte insbesondere die Kraft-Wärme-Koppelung und deren Wirtschaftlichkeit unter technischen und steuerlichen Aspekten untersucht werden.



Franz-Bernd Große-Wilde, Vorsitzender des Vereins
„Wohnen in Genossenschaften e.V.“

Inhalt

- *Wohnungsgenossenschaften als Energieerzeuger*
- *Studienschwerpunkt Wohnungsgenossenschaften an der EBZ Business School gestartet*
- *Wohntrends aus Sicht einer Genossenschaft*
- *Sind Wohnungsgenossenschaften alternative Investmentfonds? Irrungen und Wirrungen in der Verwaltungspraxis der BaFin*

Editorial

Sehr geehrte Damen, sehr geehrter Herren,

dies hier ist die erste Ausgabe des „Skills eG“. Es ist der Genossenschaftsnewsletter des EBZ und wie es der Name schon verrät, werden sich hier alle Beiträge, Interviews und Kommentare rund um Wohnungsgenossenschaften drehen. Dass es viel zu berichten gibt, steht außer Frage. Die Genossenschaft ist eine ganz besondere Unternehmensform, die sich allerdings auch immer wieder selber neu erfinden muss. Zwischen vergangenheitsbezogener Kontrollfunktion und zukunftsorientierter Beratungsfunktion, zwischen Tradition und Futurum stetig mit großer Kunden- bzw. Mitgliedernähe warten auf die Genossenschaften eine Menge neuer Herausforderungen. Forschung, die explizit mit dem Thema Wohnungsgenossenschaften stattfindet, ist aber selten. Entwicklungsarbeit kann von kleinen Genossenschaften nur im geringen Umfang betrieben werden und für den gemeinsamen Austausch fehlt oft Raum und Zeit.

Ich freue mich sehr, dass das EBZ und die EBZ Business School sich unserer Themen mit Engagement annehmen. Der Genossenschaftsnewsletter soll uns dabei unterstützen: Von interessanten Neuigkeiten, Forschung und Wissenschaft aber auch Auswirkungen von Gesetzesänderungen ist Skills eG ein Medium für den Dialog. Skills eG soll für Sie vom praktischen Nutzen sein, Sie informieren aber natürlich auch unterhalten.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei Lesen!

Ihr Franz-Bernd Große-Wilde

Mitglied des EBZ-Kuratoriums

Skills eG: Was waren die Ziele? Wie gestaltete sich der Projektverlauf?

Große-Wilde: Die Studie sollte die Chancen und Risiken für die quartiersnahe Erzeugung von Strom und dessen Verkauf an Mieter durch Wohnungsgenossenschaften zur Förderung des Klimaschutzes und zur Absicherung einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen Energiewende erläutern. Gleichzeitig erfolgte eine Bewertung der Einsatzmöglichkeiten und der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaik, Windkraft und Kraft-Wärme-Kopplung. Die Untersuchung der Vermarktungswege von Strom unter dem Aspekt der möglichst geringen Stromkosten für Mieter mündete in Handlungsempfehlungen für interessierte Wohnungsgenossenschaften für deren eigene Energieversorgungskonzepte von Quartieren.

Anfang 2013 erarbeiteten wir gemeinsam mit dem VdW Rheinland-Westfalen und dem EBZ die Projektskizze. Der VdW RW unterstützte uns bezüglich der Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Steuer- und Genossenschaftsrecht. Prof. Dr. Norbert Raschper von der EBZ Business School war Projektleiter, Prof. Dr. Jürgen Keßler – ebenfalls von der Hochschule in Bochum – unterstützte die Studie mit einem Gastbeitrag zum Satzungsrecht. Der Forschungsantrag wurde im Sommer 2013 gestellt und die Fördermittelbewilligung im Dezember 2013 erteilt. Die Bearbeitung des Forschungsprojekts verlief von Januar bis Juli 2014. Im Oktober haben wir die Ergebnisse dem Ministerium vorgestellt.

Skills eG: Zu welchen konkreten Ergebnissen sind Sie gekommen? Welche Themengebiete der Energieerzeugung sind für Wohnungsunternehmen – insbesondere für Wohnungsgenossenschaften – relevant?

Prof. Dr. Raschper: Gekoppelte Erzeugung von Wärme und Strom erzeugt hohe Anlageneffizienz und Verringerung des Primärenergiebedarfs um ca. 40%, so dass CO₂-Emissionen reduziert werden. Die Einspeisung von erzeugtem Strom durch Photovoltaik-Anlagen oder Blockheizkraftwerke in das öffentliche Netz ist organisatorisch sehr einfach, aber in den meisten Fällen nach dem neuen EEG nicht mehr wirtschaftlich. Windstrom kann quartiersnah nicht mit großem Skaleneffekt erzeugt werden. PV-Strom ist für die Stromvollversorgung der Mieter über das Jahr nicht sinnvoll und nicht wirtschaftlich, da in der dunklen Jahreszeit zu viel Strom vom Wohnungsunternehmen teuer zugekauft werden muss. BHKW-Strom ist verlässlich und

kann trotz Zukauf von teurem Drittstrom in den Sommermonaten für 2-3 Ct/kWh billiger an den Mieter verkauft werden. Gleichzeitig verdient das Wohnungsunternehmen noch ca. 200 €/WE*a am Stromverkauf. Alternativ kann der Strompreis noch weiter gesenkt werden.

Skills eG: Welche Handlungsempfehlungen können Sie somit – abgeleitet vom Projekt – für Wohnungsgenossenschaften aussprechen?



Prof. Dr. Norbert Raschper, Professor für Technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School Bochum

Prof. Dr. Raschper: Durch die Produktion von eigenem Strom aus KWK-Anlagen können dem Mieter deutlich billigere Stromtarife angeboten werden. Damit erhöhen sich die Mieterbindung und die Kompetenzwirkung der Genossenschaft. Der Stromverkauf an die Mieter ist mit dem Satzungsrecht der Wohnungsgenossenschaft vereinbar. Zur Vermeidung steuerlicher Nachteile bei der Körperschafts- und Gewerbesteuer bei Vermietungsgenossenschaften oder der erweiterten Gewerbesteuerkürzung sind umfangreiche

konzeptionelle Vorüberlegungen zwingend. Die Gründung einer Energiegenossenschaft in der Wohnungsgenossenschaft beseitigt die steuerlichen Nachteile und reduziert die zukünftig auch für eigengenutzten Strom zu zahlende EEG-Umlage auf 40%.

Die KWK-Technologie ermöglicht quartiersbezogene Energiekonzepte zur Wärme- und Strombereitstellung in einem, dem Wohnungsunternehmen bzw. der Energiegenossenschaft gehörendem Wärme- und Stromnetz.

Wohnungsquartiere mit mehr als 100 Wohneinheit und Einzelgebäude mit mehr als 25 WE eignen sich besonders gut für den Stromverkauf, insbesondere wenn der Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser zwischen 75 und 125 kWh/m²*a liegt.

Für die operative Umsetzung sind zahlreiche Verträge abzuschließen und ein Berichtswesen für den Stromverbrauch einzurichten. Dazu ist umfangreiches Wissen selbst aufzubauen oder durch Berater einzubinden. Mittel- und langfristig ist der Wissensaufbau jedoch deutlich besser als die alleinige Nutzung von am Markt existierender Contractorenmodellen. Interessierte Wohnungsgenossenschaften sollten sich zusammenschließen und das Wissen gemeinschaftlich aufbauen und nutzen.

Skills eG: Was sind die nächsten Schritte? Welche

weiterführenden Fragestellungen ergeben sich für die Zukunft?

Große-Wilde: Am 31.07. haben Prof. Raschper und ich die Studie dem Ministerium übergeben, denn wir haben hier die Besonderheit, dass 80% der Studienkosten vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW gefördert werden. Nach der offiziellen Präsentation der Projektergebnisse gemeinsam mit dem fördernden Landesministerium voraussichtlich noch in diesem Jahr wird auch allen Vereinsmitgliedern sowie dem VdW Rheinland-Westfalen kostenfrei ein gedrucktes oder digitales Exemplar zur Verfügung gestellt. Interessierte Fachkollegen können dies gegen eine geringe Schutzgebühr erhalten.

Skills eG: Das bedeutet, Interessierte können die Studie anfordern?

Große-Wilde: Die Studie kann über den Verein aber auch über den Verband angefordert werden.

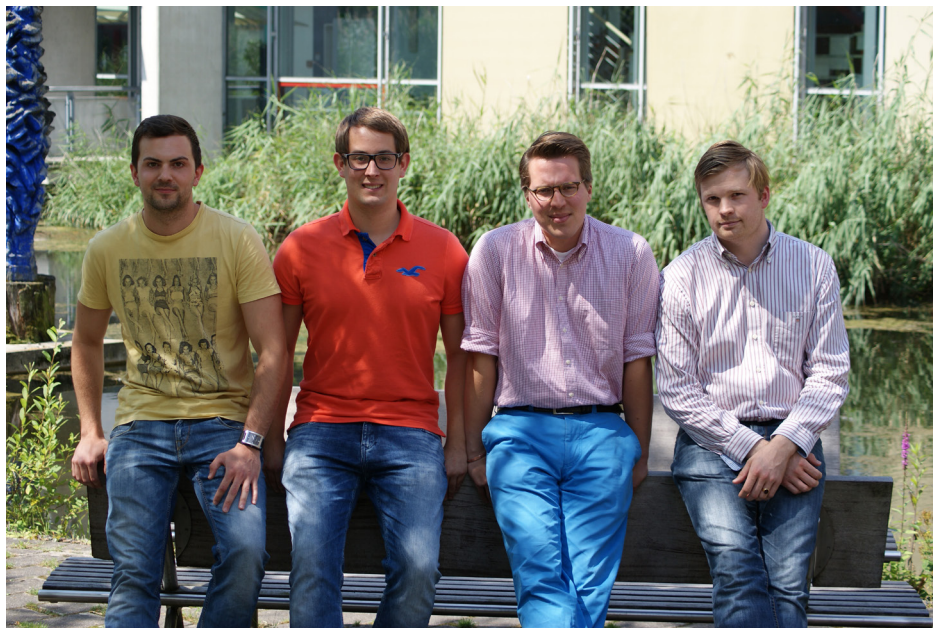
Skills eG: Gab es schon Feedback zu der Studie? Wie wird es weitergehen?

Große-Wilde: Ich glaube, dass der Verein nun nach der Bekanntgabe der Studie noch stärkeren Zulauf erhalten wird. Die Genossenschaften sehen, dass ein wichtiges Thema angepackt wurde und in einem schönen Ergebnis endete. Wir stoßen auf großes Interesse nicht nur von Genossenschaftsausschuss oder Verbandsrat. Auch Teilnehmern, die nicht Vereinsmitglied sind, sind neugierig auf die Ergebnisse der Studie, weil sie an dem Thema interessiert sind.

Der Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“

Große-Wilde: Wir haben uns das Ziel gesetzt, den Bereich der Forschung und Entwicklung der Branche ein Stück voranzutreiben. Viele Genossenschaften können sich keine eigene Entwicklungsabteilung leisten. Dieser Verein soll an die Stelle treten und relevante Themen wissenschaftlich aufarbeiten. Dies geschieht z.B. in Kooperation mit der Stiftungsprofessur für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen an der EBZ Business School und dem VdW RW. Den Verein gibt es nun seit über zehn Jahren und er hat derzeit mehr als 50 Genossenschaften als Mitglieder. Der Schwerpunkt liegt in NRW, doch wir wollen über die Grenzen hinaus und mit diesen Studien setzen wir hierbei an. Sie sollen für die Unternehmen praktisch vom Nutzen sein. Wohnungsgenossenschaften sollen hieraus Handlungsempfehlungen ziehen können, konkrete Ansprechpartner und Best-Practice Beispiele erhalten.

Studienschwerpunkt Wohnungsgenossenschaften an der EBZ Business School gestartet

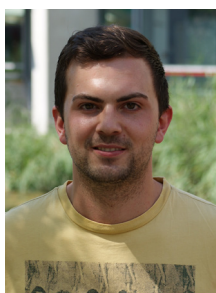


In Deutschland gibt es derzeit rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften. Ihre über 3 Millionen Mitglieder fördern sie vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung. Gemeinsam bewirtschaften die Wohnungsgenossenschaften über 2,2 Millionen Wohnungen. Das entspricht über 10 % der Mietwohnungen in Deutschland. Die Wohnungsgenossenschaften haben damit eine große wirtschaftliche Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt. Eben dieser Bedeutung trägt die EBZ Business School durch das deutschlandweit einmalige Angebot des Studienschwerpunkts Wohnungsgenossenschaften im Bachelorstudiengang Real Estate (Präsenz- und Fernstudium) und Masterstudiengang Real Estate Management Rechnung.

Im Rahmen dieses Schwerpunkts fand vom 04. bis 06. Juli 2014 das erste Mal die Studienveranstaltung „Nationales und Internationales Genossenschaftswesen“ in Berlin statt. Während der Vorlesungen und Seminare, die in den Räumen der DOMUS AG stattfanden, setzten sich die Studierenden und die drei Dozenten intensiv – wissenschaftlich fundiert und zugleich praxisnah – mit unterschiedlichen Themen des Genossenschaftswesens auseinander.

Als erfahrener Wirtschaftsprüfer vermittelte Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Vorstandsvorsitzender der DOMUS AG, den Studierenden einen Überblick über die genossenschaftliche Pflichtprüfung. Vertiefende juristische Kenntnisse zur Problematik der Bestandsveräußerungen und Rückbaumaßnahmen durch Wohnungsgenossenschaften erläuterte Prof. Dr. Jürgen Keßler, Professor für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen an der EBZ Business School. Katja Lepper, wissenschaftliche Mitarbeiterin der EBZ Business School, führte die Studierenden in die Thematik der Erfolgsermessung bei Genossenschaften ein.

Matthias Graf, Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG, stellte fest:



„Genossenschaften haben das Ziel, auf die Bedürfnisse ihrer Mitglieder einzugehen. Das macht sie zu einem nachhaltigen Geschäftsmodell für die Gegenwart und Zukunft!“



„Jeder Interessierte sollte deshalb den Studienschwerpunkt Wohnungsgenossenschaften absolvieren und so die Chance nutzen, ein enormes Pensum an Wissen praxisnah vermittelt zu bekommen“, ergänzt **Marius Nickel**, ebenfalls Mitarbeiter der Familienheim Karlsruhe eG.

Johan-Justus Hasenkamp bestätigte, dass die Einführung einer wohnungsgenossenschaftlichen Vorlesung in das Curriculum des Bachelor

Real Estate nicht nur für Studierende mit einem einschlägigen Hintergrund ein Gewinn ist: „Die Veranstaltung Nationales und Internationales Genossenschaftswesen hat mir in kurzer Zeit kompaktes

Wissen über einen Bereich der Immobilienwirtschaft vermittelt, der mir bisher nicht bekannt war.“



Und auch **Hans-Christian de la Motte**, Mitarbeiter der Bielefelder Gemeinnütziger Wohnungsgesellschaft mbH, berichtet: „Für meinen künftigen Werdegang nehme ich auf jeden Fall den Genossenschaftsgedanken mit.“

Der Studienschwerpunkt an der EBZ Business School in Bochum richtet sich insbesondere an Mitarbeiter, Auszubildende und Nachwuchskräfte, die sich gezielt für



ihre Tätigkeit in einer Wohnungsgenossenschaft qualifizieren wollen. Die Absolventen erwerben einen Überblick über die ökonomischen und rechtlichen Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnungswesens und vertiefen ihre Einblicke in ausgewählte Wahlbereiche, die zugleich für ihre eigene Berufspraxis bedeutsam sind.

Wussten Sie schon, dass

das EBZ über eine Bibliothek verfügt, die ein eigenes Genossenschaftsarchiv mit derzeit 1.130 Veröffentlichungen – davon 375 in digitaler Form – führt?

Wohntrends aus Sicht einer Genossenschaft

„Trendforschung wird für die Wohnungswirtschaft immer wichtiger“



Welche Ansprüche haben die Mitglieder in der Zukunft und wie wird eine Genossenschaft diesen gerecht? Diese Fragen stellte sich auch die Hattinger Wohnungsgenossenschaft eG. Als Überprüfung und Ergänzung der eigenen Unternehmensstrategie und auch für neue Impulse zog die Genossenschaft die Studie „Wohntrends 2030“ zur Rate und arbeitete zudem mit dem Forschungsinstitut InWIS zusammen. Wie wichtig Trendforschung für die Wohnungswirtschaft ist, erläutert Dr. David Wilde, Vorstand der hwg eG.

Die Hattinger Wohnungsgenossenschaft schaut mit 115 Jahren auf eine lange Vergangenheit zurück, doch richtet ihren Blick nach vorne: Auch in der Zukunft möchte die hwg eG mit 4100 Wohnungen und 55 Gewerbeeinheiten den Ansprüchen der 5550 Mitglieder gerecht werden. „Ergänzend zu unserer eigenen Unternehmensstrategie betrachteten wir die Studie ‚Wohntrends 2030‘. Wir prüften, welche Trends es gibt, welche Aspekte wir schon verinnerlicht hatten und wo Nachholbedarf bestand“, erklärt Dr. David Wilde, Vorstand der Genossenschaft. Die Wohntrends 2030 ist eine Studie, die das Forschungsinstitut InWIS aus Bochum im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. bereits zum zweiten Mal durchführte. Sie gibt Aufschluss darüber, welche Entwicklungen die Wohnungsunternehmen von Kundenseite her in der Zukunft erwarten können.

„Wir sind dabei, unseren Mitgliedern E-Bikes zur Verfügung zu stellen. Diese Idee kam bei den Mietern sehr gut an und die Studie erklärte auch warum: ‚Sharing‘, also das Teilen von Gebrauchsgütern, Nachhaltigkeit und der bewusste Konsum spielen für die Bewohner von morgen eine wichtige Rolle. Unsere E-Bikes teilen sie sich und können sich mit ihnen schnell von Ort zu Ort fortbewegen. Wer möchte, kann sie als normale Räder benutzen und mit kräftigem Treten in die Pedale seine Fitness steigern. Wir konnten noch andere Informationen aus der Forschung und aus der Zusammenarbeit mit InWIS gewinnen.“

Kundenbefragungen lassen auf Wünsche zukünftiger Mitglieder schließen

Mit einer umfangreichen Kundenbefragung erhielt die hwg eG wichtige neue Informationen über ihre Mieter, die auch ihre Unternehmensstrategie

nachhaltig beeinflusste. InWIS führte dafür mit 450 Mietern eine Telefonbefragung durch. Aus den Ergebnissen konnte die Genossenschaft schließen, ob sich die Mitglieder wohl fühlen und mit dem Service zufrieden sind. Hier wurde zudem reflektiert, wie die Genossenschaft als Dienstleister wahrgenommen wird und welche Zukunftswünsche die Mitglieder haben.

„Es zeigte sich, dass die Ansprüche der neueren Mitglieder höher sind als die der älteren“, so der Vorstand. Ein Ergebnis, das bereits die Studie Wohntrends 2030 zeigte. Dies hatte speziell Auswirkungen auf die Modernisierungen, denn hier galt es Kundenansprüchen mit hochwertigen Wohnungen und Ausstattungsmerkmalen zu erfüllen. Die Kundenbefragung ergab auch, dass die Nachfrage nach einem gehobeneren Mietsegment da war. Mieter sind bereit, für Qualität und Ausstattung mehr zu bezahlen. So investierte die hwg eG in ansprechende Architektur und entwickelte zeitgemäße Grundrisse sowie ein attraktives Wohnumfeld für ihre Neubauprojekte. Eine Entscheidung mit der auch neue und anspruchsvollere Mitglieder gewonnen werden.

Modernisierungen kundenfreundlich gestalten

Neben Neubauprojekten spielen Modernisierungen auch für die hwg eG eine wichtige Rolle. Damit diese kundenfreundlich ablaufen, hat das Unternehmen auch aus der Befragung von InWIS einige Informationen ziehen können. „Speziell in diesem Bereich haben wir anhand der Befragung einiges dazugelernt.“ Sie ergab, dass die Mitglieder detailliert wissen möchten, welche Handwerker sie wann erwarten können. Selbst die Kommunikation zwischen den Handwerkern und der hwg eG sowie die Kommunikation zwischen den unterschiedlichen Gewerken bekommen die Mieter mit. „Hier haben wir eine gelbe Karte von den Mitgliedern bekommen. Uns war nicht bewusst, dass sie gerne so umfassend informiert werden würden. Wir kommen ihren Wünschen nun verstärkt nach. Wir schreiben ihnen nicht nur Briefe, sondern suchen vor allem das persönliche Gespräch. Zudem reden wir vorher mit den Handwerkern. Wir legen viel Wert darauf, dass diese freundlich, pünktlich und zuverlässig sind, damit sich unsere Mitglieder auch während der Modernisierungen bei uns wohl fühlen.“



Mit Serviceleistungen Kunden halten

Aus der Kundenbefragung ging hervor, dass die Genossenschaft neue Kunden über das Wohnungsangebot gewinnen. Das Serviceangebot dient allerdings der Kundenbindung. Hier spielen gute Erreichbarkeit, freundliche Mitarbeiter und eine schnelle Antwort eine große Rolle, doch andere Faktoren sind zunehmend wichtiger. So beauftragt die hwg eG externe Dienstleister für Streu- und Hofdienst. Was zunächst als ein Versuch startete, fand sehr großen Anklang, denn die Mitglieder genießen es, nicht an den Flurputzdienst denken zu müssen. Mittlerweile ist dies bei Wohnungsobjekten schon Standard und die geringen Kosten sind in der Miete bereits enthalten. Gleichzeitig ist diese Dienstleistung dienlich im Hinblick auf den demografischen Wandel, denn gerade ältere Mitglieder können den Treppenhaus- oder Winterdienst nicht ohne Komplikationen bewältigen. Mit den zahlreichen Angeboten wollte die hwg eG ihre Kunden glücklich



Dr. David Wilde, Vorstand der hwg eG.

lich machen und damit ein Alleinstellungsmerkmal aufweisen, das es so bei den meisten Vermietern

heute noch nicht gibt.

„Fort- und Weiterbildung ist das Öl im Getriebe“

Welche Bedeutung haben als theoretische Studien oder aber Kundenbefragungen für Wohnungsgenossenschaften und ihre Unternehmensstrategie? „Trendforschung in der Wohnungswirtschaft ist besonders wichtig, denn die Unternehmen sind kleinteilig aufgestellt und verfügen keine gesonderten Trendforschungsabteilungen“, so Dr. Wilde. „Sie erhalten wertvolle und zukunftsweisende Informationen aus Studien wie Wohntrends 2030.“

Gleichzeitig spielt auch die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter eine wichtige Rolle. „Ob Auszubildende oder Studierende – wir merken, dass unsere Mitarbeiter vom Netzwerk und Austausch mit anderen Mitarbeitern und Lernenden profitieren. Im EBZ stimmt nicht nur die Qualität der Lehrinhalte, die Bildungsteilnehmer erfahren, was die anderen machen und bringen dadurch auch neue Ideen mit in die hwg eG“, so Dr. Wilde abschließend.

Sind Wohnungsgenossenschaften alternative Investmentfonds?

Irrungen und Wirrungen in der Verwaltungspraxis der BaFin

Ein Kommentar von Prof. Dr. Jürgen Keßler – Stiftungsprofessur für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftlichen Prüfwesen an der EBZ Business School und Vorsitzender des Hochschulrates der EBZ Business School

Gem. § 1 Abs. 1 GenG sind Genossenschaften Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange zu fördern. Anders als bei Kapitalgesellschaften steht folglich nicht die Akkumulation von Gewinnen und deren Ausschüttung an die Mitglieder im Fokus der Unternehmenstätigkeit, vielmehr ist es – so die Mustersatzung des GdW – um „die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ zu tun. Reine Dividendengenossenschaften, die sich darauf beschränken, das Vermögen ihrer Mitglieder durch Gewinnzuweisungen zu mehren, sind nach allgemeiner Auffassung unzulässig und

auf „Antrag der obersten Landesbehörde“ wegen „gesetzwidrigen Verhaltens“ durch gerichtliche Entscheidung aufzulösen (§ 81 GenG). Dabei steht es den Genossenschaften weitgehend frei, ob sie den Förderzweck zugunsten ihrer Mitglieder unmittelbar im Rahmen des genossenschaftlichen Unternehmens oder mittelbar über Beteiligungen, d.h. Tochtergesellschaften, verfolgen. Auch diese sind von Gesetzes wegen auf die Belange der Mitglieder ausgerichtet. Gem. § 1 Abs. 2 GenG ist eine Beteiligung von Genossenschaften „an Gesellschaften und sonstigen Personenvereinigungen“ (nur) zulässig, wenn diese „der Förderung des Erwerbs oder Wirtschaft der Mitglieder der Genossenschaft oder deren sozialer oder kultureller Belange oder, ohne den alleinigen oder kulturellen Zweck der Genossenschaft zu bilden, gemeinnützige Bestrebungen der Genossenschaft zu dienen bestimmt ist.“ So weit, so gut!

Zwar sind Inhalt und Bedeutung gesetzlicher Bestimmungen für den Laien mitunter schwer zu ergründen, doch bestand bisher Übereinstimmung, dass nach dem Wortlaut von § 1 GenG die

Gründung oder die Beteiligung an einer (Tochter-) Gesellschaft durch Genossenschaften nur in Betracht kommt, wenn diese auf den Förderzweck der Genossenschaft ausgerichtet ist und sich insofern ergänzend zu ihrer „Muttergesellschaft“ an den Belangen der Mitglieder orientiert. Nun ist am 22. Juli 2013 im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie der EU über die „Verwalter alternativer Investmentfonds“ (AIFM-Richtlinie) das Kapitalanlagegesetzbuch in Kraft getreten, welches diese Fonds zum Schutz der Finanzmärkte sowie der Anleger einer umfassenden Aufsicht seitens der BaFin unterwirft. Eine notwendige und nachvollziehbare Konsequenz im Hinblick auf die leider noch immer fortwirkende Finanzmarktkrise. Voraussetzung für die Anwendung des KAGB ist dabei das Vorliegen eines Investmentvermögens und damit eines „Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen



dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors betreibt“.

Nun mag man mit Fug und Recht bezweifeln, ob die Verfasser des KAGB hinsichtlich ihres Sprachvermögens den Ansprüchen des GenG an die Verständlichkeit des Gesetzeswortlauts genügen. Allerdings dürfte auch dem mit der Terminologie des Finanzmarktrechts unvertrauten Lesers genossenschaftlichen Provenienz alsbald klar werden, dass eine Wohnungsgenossenschaft ihren gesetzlich vorgegebenen Förderzweck verfehlt, wenn diese die Geschäftsguthaben ihrer Mitglieder nach einer festgelegten Anlagestrategie in dritte Unternehmen investiert und von einem eigenen operativen Geschäft – eben der Wohnungsversorgung der Mitglieder – Abstand nimmt. Insofern erscheint es auch auf den zweiten Blick dem verständigen Betrachter kaum ersichtlich, in welcher Weise die neu geschaffene Regelung des KAGB Auswirkungen auf Wohnungsgenossenschaften zeitigen könnten, weicht deren Geschäftsmodell angesichts ihrer auf die Wohnungsversorgung ausgerichteten Förderorientierung zugunsten der Mitglieder doch deutlich von demjenigen eines Investmentfonds ab. Konsequenterweise hatte die BaFin noch in ihrem Auslegungsschreiben zum KAGB vom 14. Juni 2013 betont, Wohnungsgenossenschaften, deren Unternehmensgegenstand in der Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum bestehe, erfüllen „in der Regel nicht die Tatbestandsvoraussetzungen eines Investmentvermögens“. Nunmehr scheint sich das Verständnis der Regelungen des Genossenschaftsgesetzes und deren Abstimmung mit den Erfordernissen des KAGB aus Sicht der Finanzmarktkontrolleure in merkwürdiger Weise einem tiefgehenden Bedeutungswandel unterzogen zu haben. Auch die Beteiligungen der Genossenschaften, so die BaFin in einer Auslegungsmitteilung, müssten dem statutarischen Unternehmensgegenstand der (Mutter-) Genossenschaft entsprechen. Ausgenommen seien nur Beteiligungen, mit denen Hilfsgeschäfte für die Mutter verwirklicht würden, was in der Satzung der Tochtergesellschaften ausdrücklich festzuschreiben sei. Insofern bedürfe es für die Freistellung von den Vorgaben des KAGB notwendig einer Anpassung der Gesellschaftsverträge der Töchter.

Impressum

EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Springorumallee 20 | 44795 Bochum
Fon: +49 234 9447 609
Fax: +49 234 9447 666
E-Mail: m.danisch@e-b-z.de
Web: www.e-b-z.de
www.ebz-business-school.de
Redaktion: Margarethe Danisch
Katja Lepper
Fotos: EBZ. hwg eG.

Aber – so fragten sich Genossenschaften und ihre Verbände – ergibt sich die Bindung der Beteiligungsgesellschaften an den Förderzweck der Mutter, ungeachtet der Ausgestaltung der Satzung, nicht bereits aus den – zwingenden! – Vorgaben des Gesetzes? Zumal das Genossenschaftsgesetz ausdrücklich bestimmt, dass Abweichungen von den gesetzlichen Anforderungen nur statthaft sind, soweit das Gesetz dies ausdrücklich vorsieht (§ 18 S. 2 GenG). Dies gilt, nolens volens, auch für Beteiligungsgesellschaften. Dem trägt im Übrigen auch die von den meisten Wohnungsgenossenschaften übernommene Mustersatzung des GdW Rechnung. Zwar statuiert diese in § 2 Abs. 3 in knapper, genereller Form: „Beteiligungen sind zulässig“, doch bestimmt sich die Auslegung der Satzungsregelung, folgt man den Anforderungen an die juristische Methodik, nach der vorrangigen Regelung des § 2 Abs. 1 der Mustersatzung. Danach liegt der (ausschließliche) „Zweck der Genossenschaft (in der) Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“. Eigentlich hatte sich die Regierungskoalition die Förderung genossenschaftlicher Unternehmen auf die Fahne geschrieben. Die jüngste Auslegungsvolte der BaFin, scheint kaum geeignet zu sein, dieser Zielsetzung Rechnung zu tragen. Aber vielleicht hält



Prof. Dr. Jürgen Keßler, Professor für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen

es die Behörde mit Goethe und seinen „Zahmen Xenien“: „Im Auslegen seit frisch und munter! Legt ihr's nicht aus, so legt was unter.“

Einige unserer Bildungsangebote zum Thema „Genossenschaften“

17.02.2015

Seminar „Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung“

19.03.2015

Seminar „Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen und lösen“

19.05.2015

Seminar „Betriebswirtschaft für Aufsichtsräte aus Wohnungsgenossenschaften“

Weitere Informationen finden Sie unter www.e-b-z.de

„Technik pffigig angewandt“ – Genossenschaftspreis Wohnen 2015

Zum dritten Mal lobt der GdW gemeinsam mit dem Bundesbauministerium den „Genossenschaftspreis Wohnen“ aus. Alle Wohnungsgenossenschaften sind aufgerufen, am Wettbewerb unter dem Motto „Technik pffigig angewandt“ teilzunehmen. Ob altengerechtes Wohnen oder die Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen – ausgezeichnet werden die zukunftssträchtigsten und innovativsten Projekte und Ideen rund um das Thema Technik. Teilnahmeschluss ist der 23.12.2014.

Die Preisträger ermittelt eine Expertenjury bestehend aus Vertretern des Deutschen Bundestages, der Ministerien, Wissenschaft, Medien und Wohnungswirtschaft. Die Preisverleihung findet am WohnZukunftstag des GdW am 1. Juli 2015 statt. Teilnehmer-Unterlagen finden Sie unter www.inwis.de und www.gdw.de.

Bei Fragen stehen Ihnen Carolin Krüger, Tel.: +49 234 8903431, Mail: carolin.krueger@inwis.de und Ulrike Müller, Tel.: +49 30 82403143, E-Mail: mueller@gdw.de zur Verfügung.

Bei der Auswertung der Wettbewerbsunterlagen arbeitet der GdW mit dem Forschungsinstitut InWis aus Bochum zusammen.

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Wie gefällt Ihnen der EBZ-Genossenschaftsnewsletter und welchen Themen sollen wir in den nächsten Ausgaben aufgreifen? Wir freuen uns über Ihr Feedback und über Leserbriefe. Bitte senden Sie diese an: m.danisch@e-b-z.de