

## **Wohnungsgenossenschaften – Wie unterscheidet man die "Guten"?**

WP/StB Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist der Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes für fast alle Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Diese erfreuen sich wegen ihres nachhaltigen und mitgliederorientierten Geschäftsmodells und als Garanten für das bezahlbare Wohnen in Deutschland einer hohen Wertschätzung und Anerkennung. Auch gründen sich zunehmend neue Wohnungsgenossenschaften, die ganz im Sinne der "Hilfe zur Selbsthilfe", die ursprünglichen Ideen zum Anlass nehmen, um Wohnprojekte, vor allem auch gemeinschaftliche Wohnprojekte, in der Rechtsform der Genossenschaft auf den Weg zu bringen. Der GdW und seine Prüfungsverbände unterstützen diese Gründungsinitiativen durch ein umfassendes Beratungs- und Betreuungsangebot. Zusätzlich unterstützen wir neu gegründete Genossenschaften dadurch, dass die Kosten der Rechtsform so niedrig wie möglich gehalten werden und für die ersten Jahre nach der Gründung nur eine pauschale Gebühr für die Prüfung zwischen 500,00 und 1.500,00 EUR erhoben wird<sup>1</sup>.

Andererseits ist in Deutschland zurzeit eine Entwicklung zu beobachten, wonach (noch wenige) Vehikel des grauen Kapitalmarkts den guten Leumund der genossenschaftlichen Rechtsform nutzen, um ihre Geschäftsmodelle zu etablieren, die häufig nur den Initiatoren und Vertriebspartnern dienen. Diese Vehikel nennen sich auch gerne Wohnungsgenossenschaften und werben neben – gemessen an der aktuellen Zinssituation - erstaunlichen Renditen mit Förderung in Form von Wohnungsbauprämien und/oder vermögenswirksamen Leistungen. Die Gefahr eines Verlustes der Geschäftsanteile für die Mitglieder ist hier relativ groß.

### **Wie kann man also "die Guten" von solchen Vehikeln des grauen Kapitalmarkts abgrenzen?**

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass der Erwerb von Geschäftsanteilen an einer Wohnungsgenossenschaft generell keine Vermögensanlage ist. Wer sich an einer Wohnungsgenossenschaft beteiligt, sollte also dem Grunde nach - ggf. auch später – daran interessiert sein, eine Wohnung in der entsprechenden Genossenschaft nutzen zu können. Bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung (diese gelten als Kreditinstitute im Sinne des Kreditwesengesetzes) kann es auch Ziel sein, Mittel als Spareinlagen dort anzulegen. Das ist dann eine Vermögensanlage, diese wird aber von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Merkmale der sog. "Kapitalanlagegenossenschaften" sind:

- aktive Werbung mit vermögenswirksamen Leistungen, Wohnungsbauprämien und hohen Renditeversprechen auf der Internetseite
- aktiver Vertrieb von Genossenschaftsanteilen per Telefon
- offene und verdeckte Provisionszahlungen an den/oder die Vertriebspartner
- Abschluss von Verträgen mit externen Dienstleistern (zum Teil sind es Tochtergesellschaften der Genossenschaft)

und häufig

---

<sup>1</sup> Vgl. [http://www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de/wp-content/uploads/2014/05/GdW\\_Massnahmen\\_Neugruendung\\_10\\_2015\\_Gesamt.pdf](http://www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de/wp-content/uploads/2014/05/GdW_Massnahmen_Neugruendung_10_2015_Gesamt.pdf)

- enge personelle (familiäre) Verflechtungen auf Leitungsebene der Genossenschaft mit den Geschäftspartnern/Tochtergesellschaften.

Im Gegensatz zu den traditionellen Wohnungsgenossenschaften, ergeben sich darüber hinaus weitere spezifische Merkmale:

- Im Verhältnis zu den eingeworbenen Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital der Genossenschaft) besteht nur ein geringfügiges Immobilienvermögen auf der Aktivseite der Bilanz.
- Im Vergleich zur Mitgliederzahl insgesamt gibt es nur eine geringfügige Wohnungsver-sorgung zu Gunsten der Mitglieder der Genossenschaft, häufig ist das Nicht-Mitglieder-geschäft überwiegend.
- Beim Immobilienvermögen handelt es sich nicht nur um Wohnungen, sondern auch um Gewerbeimmobilien, wie z. B. Hotels; zum Teil handelt es sich auch nur um Anteile an Immobilienfonds.

Sicherlich sind diese Merkmale nicht per se gefährlich, die potenziell interessierten künftigen Ge-nossenschaftsmitglieder sollten in solchen Fällen allerdings zusätzliche Informationen einholen.

Nicht geeignet für eine Abgrenzung von Kapitalanlagegenossenschaften von traditionellen "gu-ten" Wohnungsgenossenschaften sind

- die Beschreibung des Förderzwecks in der Satzung (entscheidend ist die tatsächliche Ge-schäftspraxis, die bei der Gründungsprüfung der Satzung durch den Prüfungsverband zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht erkennbar ist)
- Dividendenzahlungen an sich sind unschädlich
- bestehende Beteiligungen an Unternehmen sind für sich genommen auch unschädlich, soweit sie dem Förderzweck der Genossenschaft dienen.

Die genossenschaftliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG, der sich alle Genossenschaften ver-pflichtend durch ihren Prüfungsverband zu unterziehen haben, ist ein wichtiger Eckpfeiler für die Seriosität der Genossenschaft. Allerdings muss immer bedacht werden, dass die Prüfungsver-bände erst im Nachhinein prüfen und insoweit das potenzielle Mitglied zum Zeitpunkt der Zeich-nung von Genossenschaftsanteilen nicht voll umfassend geschützt ist. Zwar hat der Gesetzgeber mit der Genossenschaftsnovelle 2017 zusätzliche (Schutz-)Maßnahmen eingeführt, um den Ve-hikeln des grauen Kapitalmarkts schneller entgegenwirken zu können. Aber auch die neuen Re-geln wirken in der Regel nur zeitversetzt.

Am Ende des Tages muss jeder private Anleger selbst eine gewisse Vorsicht walten lassen, wenn er Genossenschaftsanteile, vor allem an aggressiv werbenden, Genossenschaften zeichnet.