

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Kerstin Andreae, Dr. Thomas Gambke, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 18/9134 –**

### **Stärkung der Altersvorsorge durch Mitgliedschaft und Sparen in Bau- und Wohnungsgenossenschaften**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Für viele Menschen ist das Wohneigentum respektive die selbst genutzte Immobilie ein wichtiger Eckpfeiler in der Altersvorsorge. Sie bietet eine gute Möglichkeit, um nach eigenen Wünschen und Vorstellungen entsprechend wohnen und gleichzeitig die Wohnkosten gering halten oder sogar einen finanziellen Grundstock für das Alter bilden zu können. Die finanzielle Belastung sinkt und die persönliche Wohnsituation bleibt garantiert, die für viele Menschen im Alter sehr wichtig ist.

Genossenschaftliches Wohnen spricht unterschiedliche Haushalte an, für die Wohneigentum nicht in Frage kommt: Dazu zählen neben denjenigen Haushalten, die kein ausreichendes Eigenkapital besitzen, auch solche Haushalte, die zwar über ein ausreichend hohes Eigenkapital und Einkommen verfügen, aber nicht bereit sind, für das Eigentum auf anderes zu verzichten, sowie beispielsweise ältere Haushalte, die das Risiko scheuen. Hinzu kommen individuelle Präferenzen wie ein urbaner Standort, die emotionale und soziale Bindung an das bisherige Quartier oder die Scheu vor dem Aufwand, den Eigentum mit sich bringen kann. Das genossenschaftliche Wohnen kann hier eine Alternative zum Wohneigentum sein. Es bietet höhere Planbarkeit bei den Wohnkosten, einen geringeren Eigenkapitalbedarf in Höhe des Genossenschaftsanteils, eine planbare Sparrate, bezahlbares urbanes Wohnen, Flexibilität in der Lebensplanung sowie räumliche Flexibilität. Darüber hinaus bieten Genossenschaften ihren Mitgliedern Möglichkeiten der Eigeninitiative und Selbstverantwortung und einen Schutz vor Kündigung.

Einige Wohnungsgenossenschaften haben Modelle entwickelt, ihren Mitgliedern eine genossenschaftliche Form der privaten Altersvorsorge mit einer analogen Wohnkostenreduzierung im Alter wie bei einem individuellen Eigentum zu bieten – z. B. durch Zeichnung zusätzlicher Anteile, Vergabe von Dauerwohnrechten oder die Nutzung von Altersvorsorgeprodukten bei genossenschaftlichen Spareinrichtungen.

Mit dem Eigenheimrentengesetz wurden im Jahr 2008 verschiedene rechtlich förderungswürdige Sparmöglichkeiten – auch für das Sparen in Bau- und Wohnungsunternehmen/-genossenschaften – mit Blick auf das Ansparen zugunsten eines Dauerwohnrechts geöffnet bzw. erweitert. Das betrifft das Wohnungsbau-Prämiengesetz und das Fünfte Vermögensbildungsgesetz.

Nach Angaben der Wohnungswirtschaft sind diese staatlich geförderten Modelle des Vermögensaufbaus und der Altersvorsorge bisher kaum umgesetzt und genutzt worden. Als Grund wird angegeben, dass sie für Genossenschaften sehr schwer handhabbar sind. Außerdem lassen im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD festgelegte Ankündigungen immer noch auf sich warten. Dazu gehören verbesserte Rahmenbedingungen für genossenschaftliches Wohnen sowie die Prüfung einer Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen, die sich im Gegenzug zum Neubau verpflichten.

#### Genossenschaftliches Sparen fürs Alter

1. Wie viele nach dem Eigenheimrentengesetz geförderte Sparverträge (Riester, Wohn-Riester) wurden seit dem Jahr 2008 mit Bau- oder Wohnungsgenossenschaften geschlossen (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Folgende Tabelle zeigt die Vertragszahlen aus dem Bereich Eigenheimrente. Hierbei handelt es sich um alle zertifizierten Verträge, unabhängig von der Gewährung einer Förderung. Eine Aufschlüsselung nach Bau- und Wohnungsgenossenschaften liegt der Bundesregierung nicht vor.

Stand Ende	Wohn-Riester/Eigenheimrente in Tausend
2008	22
2009	197
2010	460
2011	724
2012	953
2013	1.154
2014	1.377
2015	1.564
I/2016	1.592

Quelle: Bundesministerium der Finanzen

2. Welche Probleme und Hürden sind der Bundesregierung beim Riestersparen in Bau- und Wohnungsgenossenschaften bekannt?

Die Rahmenbedingungen für die Riester-Förderung sind bei allen Produktarten gleich. Nach Kenntnis der Bundesregierung gibt es zwar nur sehr wenige Bau- und Wohnungsgenossenschaften, die Riester-Verträge anbieten. Soweit sich Riester-Sparer für Produkte der Bau- und Wohnungsgenossenschaften entschieden haben, sind der Bundesregierung jedoch keine Probleme beim Sparprozess bekannt.

3. Welche Hürden gibt es nach Kenntnis der Bundesregierung für Spareinlagen von Nichtmitgliedern in Bau- oder Wohnungsgenossenschaften?

Die gesetzlichen Anforderungen für Nichtmitglieder, in Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung Spareinlagen einzubringen, sind in § 51c Absatz 1 Kreditwesengesetz (KWG) geregelt. Danach darf das Einlagengeschäft im Sinne des § 1 Absatz 29 Satz 1 Nummer 3 KWG nur mit den Mitgliedern der Genossenschaft und ihren Angehörigen gemäß § 15 der Abgabenordnung betrieben werden. Insofern darf nur ein bestimmter Kreis von Nichtmitgliedern Spareinlagen leisten. Zudem liegt es in der Verantwortung der Wohnungsgenossenschaft, weitere Regelungen zur Nutzung der Spareinrichtung in ihrer Satzung festzulegen.

Durch Erwerb der Mitgliedschaft in der Genossenschaft kann die Teilnahme am Sparverkehr ermöglicht werden. Für die Zeichnung eines Geschäftsanteils ergeben sich in diesem Fall keine Hürden; insbesondere muss zwischen dem Mitglied und der Wohnungsgenossenschaft grundsätzlich kein Mietverhältnis bestehen. Allerdings nehmen in der Praxis nicht alle Wohnungsgenossenschaften unbegrenzt neue Mitglieder auf.

4. Wie viele nach dem Wohnungsbauprämienengesetz geförderte Bausparverträge wurden seit dem Jahr 2008 mit Bau- oder Wohnungsgenossenschaften geschlossen (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung dürfen nur die in § 1 Absatz 29 Kreditwesengesetz genannten Bankgeschäfte tätigen; der Abschluss von Bausparverträgen gehört nicht hierzu.

5. Wie viele nach dem Wohnungsbauprämienengesetz geförderte Bausparverträge wurden seit dem Jahr 2008 für den Erwerb von Anteilen an Bau- oder Wohnungsgenossenschaften verwendet (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine statistischen Auswertungen vor.

6. Welche Probleme und Hürden sind der Bundesregierung beim geförderten Bausparen in bzw. zugunsten der Mitgliedschaft in Bau- und Wohnungsgenossenschaften bekannt?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

7. Wie viele nach dem Fünften Vermögensbildungsgesetz geförderte Sparverträge wurden seit dem Jahr 2008 mit Bau- oder Wohnungsgenossenschaften geschlossen (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?
8. Wie viele nach dem Fünften Vermögensbildungsgesetz geförderte Sparverträge wurden seit dem Jahr 2008 für den Erwerb von Anteilen an Bau- oder Wohnungsgenossenschaften verwendet (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Wegen des Sachzusammenhangs werden die Fragen 7 und 8 gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine statistischen Auswertungen vor.

9. Wie bewertet die Bundesregierung die Inanspruchnahme der in den Fragen 1 bis 8 genannten rechtlichen Möglichkeiten für Altersvorsorge in Bau- und Wohnungsgenossenschaften nach dem Wohnungsprämienengesetz, dem Fünften Vermögensbildungsgesetz und dem Eigenheimrentengesetz?

Eine Bewertung ist mangels Vorliegens statistischer Daten nicht möglich.

10. Was erwägt die Bundesregierung zu unternehmen, um die Altersvorsorge in Bau- und Wohnungsgenossenschaften zu fördern und zu stärken?

Die Bundesregierung erwägt derzeit keine zusätzlichen Maßnahmen zugunsten von Altersvorsorge in Bau- und Wohnungsgenossenschaften.

11. Wie viele bundesrechtlich geförderte Dauerwohnrechte wurden in Bau- und Wohnungsgenossenschaften seit dem Jahr 2008 vertraglich vereinbart?
12. Welche Probleme und Hürden sind der Bundesregierung bezüglich der vertraglichen Vereinbarung von Dauerwohnrechten mit Bau- und Wohnungsgenossenschaften bekannt?

Wegen des Sachzusammenhangs werden die Fragen 11 und 12 gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine statistischen Auswertungen vor.

#### Aktivitäten von Bau- und Wohnungsgenossenschaften

13. Wie viele eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften, bei denen die Satzung den Genossenschaftsmitgliedern das unwiderrufliche und vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen zu Wohnzwecken genutzten Wohnung für den Fall einräumt, dass die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohneigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat (Erwerbsoption), gibt es in Deutschland (bitte für die Jahre ab 2008 angeben und nach Jahren und Bundesländern aufschlüsseln)?

Es gibt auf Bundesebene keine umfassende Statistik über die Anzahl der eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften. Der Bundesregierung liegen keine Zahlen vor.

14. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Wohnungsbestand von eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften, und wie hat er sich quantitativ entwickelt (bitte für die Jahre ab 2008 angeben und nach Jahren und Bundesländern aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen keine Zahlen vor.

15. Welche Probleme von eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften sind der Bundesregierung bekannt?

Im Jahre 2002 hatte das damalige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBW) eine Studie „Wirkungsanalyse des § 17 Eigenheimzulagengesetz“ beauftragt. Im Rahmen der Studie ging es um eine Fortführung der Untersuchung „Neue Wege für Genossenschaften“ mit dem Ziel, die Auswirkungen veränderter Förderbedingungen auf die Entwicklung von Genossenschaften zu untersuchen und die Situation der eigentumsorientierten Genossenschaften zu bewer-

ten. Die Studie hatte eine Laufzeit von November 2002 bis März 2003. Eine Kurzfassung der Ergebnisse ist auf der Internetseite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) dargestellt: [www.bbr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2004undFrueher/WirkungsanalyseEigenheimzulagengesetz/01\\_Start.html?nn=446760&notFirst=true&docId=439076](http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2004undFrueher/WirkungsanalyseEigenheimzulagengesetz/01_Start.html?nn=446760&notFirst=true&docId=439076).

Neuere wissenschaftliche Untersuchungen liegen der Bundesregierung nicht vor.

16. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaften, und wie hat er sich quantitativ entwickelt (bitte für die Jahre ab 2008 angeben und nach Jahren und Bundesländern aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen keine Zahlen vor.

17. Inwieweit und durch welche Maßnahmen will die Bundesregierung Bau- und Wohnungsgenossenschaften stärken und fördern?

Der Bund hat nur eingeschränkte Möglichkeiten, den genossenschaftlichen Wohnungsbau finanziell zu fördern. Die Förderkompetenz für die soziale Wohnraumförderung ist im Zuge der Föderalismusreform I ab 2007 vollständig auf die Länder übertragen worden.

Die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus – wie auch im Koalitionsvertrag vereinbart – war ein zentrales Ziel im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und wurde in der Arbeitsgruppe „Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize“ erörtert. Angesichts des hohen Bedarfs an Sozialwohnungen hat der Bund im Zuge des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes die Mittel, die er den Ländern für die soziale Wohnraumförderung als Kompensationsmittel seit 2007 zur Verfügung stellt, von 518,2 Mio. Euro für die Jahre 2016 bis 2019 um weitere 500 Mio. Euro auf über 1 Mrd. Euro jährlich erhöht. Zudem haben Bund und Länder im Rahmen ihrer Sitzung am 7. Juli 2016 zur Beteiligung des Bundes an den Kosten der Integration vereinbart, die Kompensationsmittel für die Jahre 2017 und 2018 um jeweils weitere 500 Mio. Euro jährlich zu erhöhen. Die Länder haben sich im Gegenzug dazu verpflichtet, diese Mittel zweckgebunden einzusetzen. Sie können auch zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens verwendet werden.

Die Länder haben aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase die Wohnraumförderprogramme für alle potentiellen Investoren, auch für Wohnungsgenossenschaften, attraktiver gestaltet.

Neben der allgemeinen Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen kann zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus die Gründung von bewohnergetragenen Wohnungsgenossenschaften gefördert werden.

Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) untersuchten die Kienbaum Management Consultants GmbH und das Seminar für Genossenschaftswesen der Universität Köln „Potentiale und Hemmnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform der Genossenschaft“. Dabei ging es allgemein um die Rechtsform der Genossenschaft, eingeschlossen in die Untersuchung waren aber auch Wohnungsgenossenschaften.

Die vorliegende Studie analysiert das Neugründungsgeschehen der letzten Jahre und betrachtet die Novelle des Genossenschaftsgesetzes von 2006. Grundlage

hierfür ist eine empirische Befragung von Genossenschaftsgründern sowie verschiedenen Vergleichsgruppen, die sich aus Gründern vergleichbarer Projekte in anderen Rechtsformen zusammensetzen. Die Studie ist unter [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de) abrufbar. Das BMWi arbeitet auf dieser Grundlage weiter an möglichen Verbesserungen einer Förderung.

18. Welche Maßnahmen ergreift die Bundesregierung, um junge Bau- und Wohnungsgenossenschaften, insbesondere in ihrer Gründungs- und Anlaufphase, zu fördern?

Es wird auf die Antwort zu Frage 17 verwiesen.

19. Welche Maßnahmen ergreift die Bundesregierung, um traditionelle Bau- und Wohnungsgenossenschaften zu fördern?

Es wird auf die Antwort zu Frage 17 verwiesen.

20. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über den geplanten und realisierten Umfang der Neubautätigkeit von eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften (bitte für die Jahre ab 2008 angeben und nach Jahren und Bundesländern aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen keine Zahlen vor.

21. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über den Umfang der Neubautätigkeit von Wohnungsgenossenschaften (bitte für die Jahre ab 2008 angeben und nach Jahren und Bundesländern aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen keine Zahlen vor.

22. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über den geplanten und realisierten Umfang der Neubautätigkeit von Baugenossenschaften (bitte für die Jahre ab 2008 angeben und nach Jahren und Bundesländern aufschlüsseln)?

Es gibt keine Unterscheidung zwischen Wohnungsgenossenschaften und Baugenossenschaften.

23. Wo sieht die Bundesregierung Probleme und Hürden für Neubauaktivitäten von Bau- und Wohnungsgenossenschaften?

Die Bundesregierung sieht Wohnungsgenossenschaften als wichtigen Partner der Kommunen beim Neubau, in der Quartiersentwicklung sowie bei der Versorgung bestimmter Zielgruppen, z. B. älteren Menschen. Im Rahmen des Forschungsprojekts „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“ des BMUB und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurden beispielhaft 10 Kooperationsprojekte untersucht. Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer Fachveranstaltung am 23. Juni 2016 in Berlin vorgestellt.

Eine Kurzfassung der Ergebnisse ist abrufbar unter [www.bmub.bund.de/P3076/](http://www.bmub.bund.de/P3076/). Der Forschungsbericht wird voraussichtlich Ende August 2016 vorliegen.

## Anlage 1

**Frage 15 Welche Probleme von eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften sind der Bundesregierung bekannt?****Stellungnahme des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)**

Die Regelung des § 17 Eigenheimzulagengesetz (EigZulG) stand von Anfang an in einer erheblichen öffentlichen Diskussion, da bei vielen Genossenschaftsneugründungen befürchtet wurde, dass die neu gegründeten Genossenschaften rechtsmissbräuchlich tätig sind, bzw. nicht in erster Linie die Förderung der Mitglieder im Vordergrund stand.

§ 17 EigZulG hat dies dahingehend begünstigt, als die Förderung vor allem durch Inanspruchnahme der Kinderzulage sehr schnell den Betrag, der mindestens zu zeichnenden Geschäftsanteile in Höhe von 10.000,00 DM erreichen konnte. Damit bestand von Anfang an die Gefahr, dass hier Vehikel des grauen Kapitalmarkts entstehen, bzw. zumindest die Initiatoren diesem Bereich zuzuordnen waren. Mehrere Beispiele, wie die Akquisition von Genossenschaftsmitgliedern über Strukturvertriebe und Haustürgeschäfte bestätigten dies.

Begünstigt wurde diese Entwicklung Anfangs dadurch, dass keine Verpflichtung der geförderten Mitglieder bestand, auch tatsächlich eine Genossenschaftswohnung selbst zu nutzen. Darüber hinaus bestand anfänglich keine Auflage für die Genossenschaften, die hinzugekommenen Geschäftsanteile auch tatsächlich für Wohnungsbauinvestitionen einzusetzen. Dies wurde im Laufe der Zeit zwar verändert, dennoch bestand i. d. R. ein deutliches Missverhältnis zwischen der Anzahl der Mitglieder und der tatsächlich von den neu gegründeten Genossenschaften gebauten oder erworbenen Wohnungen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Zusammenhang mit § 17 EigZulG neu gegründeten Genossenschaften überwiegend als Kapitalsammelstelle agierten. Als Gefahr für die Mitglieder war von Anfang an der Verlust der eingezahlten Geschäftsanteile identifiziert worden. Dies ist insbesondere durch exorbitant hohe Aufwendungen der Genossenschaften zur Deckung von Verwaltungskosten, insbesondere Werbeinvestitionen und Vertriebsmaßnahmen, aber auch Personalaufwendungen verursacht gewesen. Die Genossenschaften nach EigZulG haben keinen nennenswerten Beitrag zum Wohnungsneubau geleistet.

Die Prüfungsverbände im GdW haben dies sehr früh erkannt und deshalb Maßnahmen beschlossen, um die Missbrauchsmöglichkeiten einzudämmen und damit den Verlust der Geschäftsanteile für die Genossenschaftsmitglieder zu verhindern. Diesbezüglich wurde ein Maßnahmenpaket beschlossen. Dieses umfasste:

- Gründungsprüfung: Die Genossenschaftsverbände verständigten sich darauf, bei der Prüfung der Gründung solcher eigentumsorientierter Genossenschaften besonders kritisch das Konzept zu prüfen und dabei insbesondere eine Plausibilisierung der Bauplanungen vorzunehmen.
- Berichtspflicht im Wege einer außerordentlichen Prüfung nach § 57 Abs. 1 Satz 2 Genossenschaftsgesetz (GenG).

Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände verständigten sich wegen zu befürchtender Missbräuche darauf, nur Genossenschaftsgründungsinitiativen die Aufnahme zu gewähren, die sich freiwillig einer regelmäßigen außerordentlichen Berichtspflicht neben der Jahresabschlussprüfung unterwerfen.

Dabei handelte es sich um eine viertel- bzw. halbjährliche Berichtspflicht bezüglich Stand der Bankguthaben, Stand des Investitionsprogramms, Höhe der Verwaltungskosten. In den Fällen, in denen die Genossenschaften dieser Berichtspflicht nicht oder nicht fristgerecht nachgekommen waren, war darüber hinaus eine außerordentliche Überprüfung vor Ort Teil des Maßnahmenpakets. Auch weitere Maßnahmen, wie Wahrnehmung des außerordentlichen Einberufungsrechts der Generalversammlung und Androhung bzw. Vollzug des Ausschlusses, soweit die Genossenschaft ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, wurden ergriffen. Insgesamt wurden 12 Wohnungsgenossenschaftsgründungen bereits im Aufnahmeverfahren abgelehnt.

Von den 145 aufgenommenen Wohnungsgenossenschaften war bereits Anfang 2004 ein nicht unerheblicher Anteil dieser Genossenschaften bestandsgefährdet, in der Insolvenz bzw. Liquidation bzw. vom Verband ausgeschlossen bzw. vom Ausschluss bedroht. Andere Genossenschaften wechselten zu Prüfungsverbänden, bei denen die Überwachungsauflagen nicht bestanden. In den GdW-Mitgliedsverbänden waren deshalb Ende 2015 nur noch 80 dieser Genossenschaften in der Mitgliedschaft.