



**Prof. Dr. Markus Knüfermann,**  
Professuren für Volkswirtschafts-  
lehre (BO) und norddeutsche  
Wohnungswirtschaft (HH)

## ■ **EINLEITUNG**

Nach dem Anstieg der Inflationsraten für Verbraucherpreise in den großen Industriestaaten der Welt und somit auch in Deutschland ab Anfang 2021 kam es Anfang 2022 zur Zinswende. Diese liefert aus ökonomischer Perspektive aktuell (1) für Kreditinstitute zunächst Verbesserungen, (2) für Kreditnehmende Verschlechterungen, dadurch auch Verschlechterungen für Kreditinstitute sowie (3) Verbesserungen für Sparende. In dieser Gemengelage rücken Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen in den ökonomischen Fokus. Sie scheinen in der Lage zu sein, die drei skizzierten Marktentwicklungen für sich selbst vollständig in positive Entwicklungen zu münzen. Die vorliegende Analyse prüft, ob die Vermengung zweier Geschäftsmodelle marktwirtschaftlich und wettbewerbsbezogen konform ist. Sind *Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen* dem deutschen Wirtschaftssystem dienlich?



**Michael Roweda**  
Bereichsleiter „Bauen & Wohnen“  
und Prokurist der Volksbank  
Sprockhövel eG

# Überprüfung der Marktkonformität von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen

## Eine ordoliberalen und wirtschaftsethische Analyse

### 1. Ausgangslage und Problemstellung

(1) Nach dem Anstieg der Inflationsraten für Verbraucherpreise in den großen Industriestaaten der Welt und somit auch in Deutschland ab Anfang 2021 kam es Anfang 2022 zur Zinswende. Die Niedrigzinsphase seit dem Jahr 2010 ist zwar noch nicht beendet, dennoch signifikant zurückgegangen. Der über alle Geschäfte gewogene Effektivzinssatz im Neugeschäft mit Wohnungsbaukrediten an private Haushalte in Deutschland (= effektiver Jahreszinssatz einschließlich Kosten) betrug im Juni 2023 immerhin wieder 4,12 %; damit handelt es sich um den höchsten Wert seit Juni 2011; im Januar 2022 lag der Zinssatz dagegen bei nur 1,37 %.<sup>1</sup> Der Zinsanstieg bietet den Kreditinstituten Möglichkeiten zur Margenausweitung und Profitabilitätsverbesserungen.

(2) Mit dieser nachhaltigen Zinswende kam es jedoch auf der Kundenseite zu einer Vielzahl von Verwerfungen, insbesondere auf den deutschen Immobilienmärkten. „Allein in der vergangenen Woche sind drei Projektentwickler in die Insolvenz gerutscht. Immobilienexperten sehen den Beginn einer Pleitewelle“<sup>2</sup>, schrieb das Handelsblatt am 14. August 2023 auf der Titelseite. Demnach liefert die Zinswende den Kreditinstituten mit den Margenausweitungen etwas Gutes, allerdings liefert sie den Kreditkunden Schwierigkeiten, so dass es zu Ausfällen kommt, die auch die Banken und Sparkassen belasten.

(3) Aus der dritten Perspektive haben sich die Positionen der Geldanlegenden durch gestiegene Renditen verbessert. Zwar waren laut Deutsche Bundesbank täglich fällige Einlagen privater Haushalte im Neugeschäft lediglich erst mit einem durchschnittlichen

<sup>1</sup> Datenquelle der Finanzmarktdaten hier und im Weiteren, wenn nicht anders notiert: Deutsche Bundesbank 2023.

<sup>2</sup> Trauthig 2023.

Effektivzinssatz in Höhe von 0,34 % verzinst. Am 22. August 2023 boten aber bereits einige Kreditinstitute Verzinsungen von über drei Prozent für neueröffnete Tagesgeldkonten mit einer Zinsbindung von sechs Monaten an: Die ING-DiBa AG notierte die Verzinsung bei 3,5 %.<sup>3</sup> Allerdings wird das Sparen beispielsweise für die Altersvorsorge erst wieder rentabel bzw. überhaupt wieder möglich, wenn auch die deutschen Inflationserwartungen sinken werden. Ansonsten bleibt das Realzinsniveau auf einem negativen Niveau, derweil das Sparen weiterhin zu Kaufkraftverlusten der Wirtschaftssubjekte führt.<sup>4</sup>

Zusammenfassend liefert die Zinswende aus ökonomischer Perspektive aktuell (1) für Kreditinstitute zunächst Verbesserungen, (2) für Kreditnehmende Verschlechterungen, dadurch auch Verschlechterungen für Kreditinstitute sowie (3) Verbesserungen für Sparende. In dieser Gemengelage kommt eine Unternehmensgruppe zurück in den ökonomischen Fokus, die *Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen*. Denn zu erwarten ist, dass die Zinswende in Analogie zu den Kreditinstituten (1) Potenziale zur Steigerung der Profitabilität der Spareinrichtungen liefert, (2) die Spareinrichtungen damit ihre Genossenschaft im Unterschied zu anderen Unternehmen unabhängiger vom Ausmaß der Zinswendeneinflüsse mache und (3) den eigenen Mitgliedern effektive Geldanlagemöglichkeiten auf Zinskonten anbiete. Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen scheinen in der Lage zu sein, die drei skizzierten aktuellen Marktentwicklungen für sich selbst vollständig in positive Entwicklungen zu münzen. Die weitere Analyse prüft deshalb die *Marktkonformität* von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen. Hinterfragt wird, ob die Vermengung zweier Geschäftsmodelle marktwirtschaftlich und wettbewerbsbezogen konform ist. Die Analyse stellt also nicht die Profitabilität in den Fokus, sondern hinterfragt, inwieweit Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen dem deutschen Wirtschaftssystem dienlich sind.

## 2. Analyse der Marktkonformität

### 2.1 Genossenschaftskonzeptionelle Perspektive

(1) Die Historie der Genossenschaften als Selbsthilfeeinrichtungen hat über die Zeit hinweg *genossenschaftliche Prinzipien* herausstilisiert, die für die wissenschaftliche Literatur gemeinhin als etabliert angesehen werden. Hierzu zählen ...

- das *Substitutionsprinzip* mit dem Vorrang für Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung;<sup>5</sup>
- die *Umsetzungsprinzipien* mit Förderungsprinzip, Identitätsprinzip, Demokratieprinzip und Freiwilligkeitsprinzip.<sup>6</sup>

Auf Basis dieser Prinzipien wollen Genossenschaften das Ziel der genossenschaftlichen Zusammenarbeit, nämlich die *Stabilisierung und Verbesserung der Lebenslagen der Mitglieder* erreichen. Denn Hühn/Rybnikova/Tümpel et al. (2021, S. 520) fassen zusammen: „Es geht um die Schaffung von Handlungsspielräumen, Verwirklichungschancen und Teilhabemöglichkeiten, die Mitglieder für ihre individuelle Lebensgestaltung nutzen können.“ Ob Genossenschaften erfolgreich sind, entscheiden nach dem Demokratieprinzip ihre Mitglieder. Genossenschaften verfolgen somit einen basisorientierten Gestaltungsansatz.

(2) Darüber hinaus verfolgen Genossenschaften in der Regel das *Regionalprinzip* und engagieren sich hauptsächlich innerhalb des lokalen Wirtschafts- und Sozialraumes. „Sie beziehen ihre Kraft aus Lokalität und unmittelbarer Erfahrbarkeit, werden in konkreten Lebensumständen gegründet, sind in lokale oder regionale Zusammenhänge eingebunden [...]“<sup>7</sup> Gerade Wohnungsgenossenschaften sind durch die Immobilienbestände an ihre Standorte gebunden – im wahrsten Sinne des Wortes immobil – und nur in ihrem, laut Satzung eindeutig festgeschriebenen Geschäftsgebiet wirtschaftlich aktiv.

(3) Genossenschaften arbeiten eng in ihren *Verbundstrukturen*. In der Zusammenarbeit werden bestimmte Leistungen von gemeinsam getragenen, regional und überregional agierenden Verbundunternehmen erbracht (Sekundär-genossenschaften). So können die Unternehmen beim Erhalt ihrer Selbständigkeit Größenvorteile nutzen, ohne auf die Vorteile der relativen Kleinheit und Präsenz vor Ort verzichten zu müssen. Auf diese Weise entfalte sich laut Blome-Dress/Degens/Flieger et al. (2021, S. 464 f.) eine stabilisierende und positive Wirkung für die Genossenschaft und damit deren Mitglieder. Diese Struktur spiegelt sich auch darin wider, dass jede Genossenschaft laut § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) verpflichtet ist, Mitglied in einem genossenschaftlichen Prüfungsverband zu sein.

(4) Das deutsche Genossenschaftsgesetz liefert mit dem *Förderauftrag* ein weiteres wesentliches Merkmal von Genossenschaften und institutionalisiert damit die genossenschaftlichen Prinzipien. Das Gesetz trat ursprünglich am 1. Oktober 1889 in Kraft. In § 1, Abs. 1 GenG (in geltender Version) ist folgendes bestimmt: „Gesellschaften [...], deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern [...]“ Es lassen sich verschiedene Arten der Mitgliederförderung unterscheiden. Diese können ökonomischer oder ideeller Natur sein. Die Erstgenannte kann wiederum in leistungs-

<sup>3</sup> Vgl. das Angebot der ING DIBA AG unter der URL: „<https://www.ing.de/sparen-anlegen/sparen/tagesgeld/>“ (Angebotsabruf am 22. August 2023).

<sup>4</sup> Siehe zur Realzinsdebatte Knüfermann 2023.

<sup>5</sup> Siehe dazu z. B. Müncker 2014, S. 25 f.

<sup>6</sup> Siehe dazu z. B. Zerche/Schmale/Blome-Drees 1998, S. 120.

<sup>7</sup> Blome-Dress/Degens/Flieger et al. 2021, S. 464.

mäßige (Beratung und Betreuung der Mitglieder sowie andere Zusatzleistungen) oder finanzielle Mitgliederförderung (Dividendenzahlungen, Rückvergütungen oder günstige Konditionen) unterteilt werden.<sup>8</sup>

Aus den bis hierher genannten (1) Prinzipien genossenschaftlichen Handelns, (2) Regionalprinzip, (3) Verbundstrukturen und (4) Förderauftrag lassen sich nach Hettlage (1987, S. 14) folgende vier typische Charakteristika für genossenschaftliche Denk- und Handlungsweisen ableiten:

- Solidarische Gesellschaftsordnung mit Tendenzen zur Vergemeinschaftung,
- freier Zusammenschluss dieser Ordnung,
- Beschränkung der Herrschaft,
- Gleichberechtigung der Mitglieder der Assoziation in Form von Fundamentaldemokratisierung.

Bei der Sonderform einer *Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung* handelt es sich um die Grundkonstruktion einer Wohnungsgenossenschaft, die ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum gegen ein Nutzungsentgelt zur Verfügung stellt. Der Förderauftrag wird in der Regel darin gesehen, das Nutzungsentgelt (Miete) preiswerter gestalten zu können, als dies laut Mietspiegel sachgerecht wäre. Die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen haben sich zusätzlich zur Aufgabe gemacht, Gelder ihrer Mitglieder zum Sparzweck anzunehmen und diese in die Bereitstellung von Wohnraum für ihre Mitglieder zu investieren. Im Idealfall liegen die Verzinsungen der Sparprodukte innerhalb der Zins-Range von Aktiv- und Passivgeschäften bei Banken und Sparkassen. Dann generierten Sparende und die Genossenschaft selbst Vorteile gegenüber der alternativen Nachfrage von Finanzprodukten bei externen Kreditinstituten. Voraussetzung für den Betrieb einer Spareinrichtung ist die Erteilung einer Teilbanklizenz nach § 32, Abs. 1 Kreditwesengesetz (KWG) durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Zudem muss die Genossenschaft liquide sein, über entsprechende Eigenmittel verfügen, ihren Meldepflichten gegenüber der Bankenaufsicht nachkommen und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder müssen eine Eignung als Bankleiter nachweisen.

Laut Deutsche Bundesbank waren in Deutschland Ende 2021 insgesamt 47 aktive Spareinrichtungen in Betrieb. Über ihre kumulierten Einlagevolumina gibt es widersprüchliche Medienaussagen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, bei dem auch der Einlagensicherungsfonds der Spareinrichtungen ansässig ist, veröffentlicht für Ende 2017 ein kumuliertes Einlagenvolumen von mehr

als 3 Mrd. Euro.<sup>9</sup> Zum Vergleich rangiert die Pax-Bank eG mit einem Einlagenvolumen von rund 3 Mrd. Euro Ende 2022 auf Platz 77 von 735 nach der Bilanzsumme sortierten Kreditgenossenschaften, die selbständig aktiv waren.<sup>10</sup> Demnach verfügte im arithmetischen Mittel jede Spareinrichtung über ein Einlagevolumen in Höhe von 63,8 Mio. Euro. Dieser Wert entspricht etwa dem Einlagenvolumen der Raiffeisenbank Ottenbach eG, die auf Platz 714 im Größen-Ranking rangiert. Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Spareinrichtungen ist damit verschwindend gering.

## 2.2 Ordoliberaler Perspektive

Das deutsche Wirtschaftssystem ist marktwirtschaftlicher Natur und basiert auf dem Wettbewerbsmechanismus zur Sicherstellung von Innovationen und damit technischem, medizinischem und gesellschaftlichem Fortschritt. Unternehmen streben gewöhnlich nach dem individuellen Gewinnmaximum, das sich für ein Unternehmen selbst in der Monopolsituation finden wird. Denn im Monopol können sie die gewinnmaximale Produktionsmenge bestimmen und Preise oberhalb der Grenzkosten erzielen.<sup>11</sup> In Wettbewerbsmärkten (= Polypol) ist der Marktpreis gleich den Grenzkosten der Unternehmen. Unternehmen streben deshalb nach Monopolen, teils durch Firmenübernahmen und teils durch in der Regel wettbewerbsrechtlich verbotene Anbieterabsprachen (= Kartelle) oder den Missbrauch von marktbeherrschenden Stellungen.

Im Monopol wird tendenziell weniger Angebot produziert und zu einem höheren Preis verkauft als im Polypol. Das Verbot von Monopolen innerhalb marktwirtschaftlicher Strukturen lässt Unternehmen nur Quasi-Monopolsituationen erreichen, wenn sie Innovationen entwickeln und auch nur so lange, bis die Wettbewerber das entsprechende Angebot adaptiert haben werden. Deshalb heißt es vom ersten Wirtschaftsminister der Bundesrepublik Deutschland in Erhard (1957, S. 7): „Das erfolgversprechendste Mittel zur Erreichung und Sicherung jeden Wohlstandes ist der Wettbewerb.“

Ein derartig skizziertes Wirtschaftssystem wird *ordoliberal* genannt und basiert konzeptionell insbesondere auf dem Gedankengut Walter Euckens und der damaligen Freiburger Schule.<sup>12</sup> Im Rahmen des in Deutschland implementierten Ordoliberalismus sollen Monopolkommission und Bundeskartellamt für den Bestand des Wettbewerbssystems sorgen. Während die Monopolkommission die Regierung nur berät, handelt es sich beim Kartellamt um ein exekutives Instrument.

<sup>8</sup> Vgl. Lamprecht/Donschen 2006, S. 13.

<sup>9</sup> Vgl. GdW 2018, S. 3 des PDF-Dokuments.

<sup>10</sup> BVR 2023, S. 3 und 19.

<sup>11</sup> Vgl. für viele die Preisbildung im Monopol in Varian 2016, S. 507-511, versus im Polypol in Knüfermann 2021, S. 97-99.

<sup>12</sup> Siehe vor allem das Werk Eucken 2004.

Eucken (2004, S. 181) nimmt in seinen wirtschaftspolitischen Überlegungen direkt Bezug auf Genossenschaften und differenziert ihre Bedeutungen je Wirtschaftsordnung:

- In der *Zentralwirtschaft* sind die Genossenschaften ein Mittel, um die zentralen Pläne für die landwirtschaftliche Produktion durchzusetzen, die vorwiegend durch Planstellen erfolgen.
- In der *Marktwirtschaft* sollen die Genossenschaften umgekehrt agieren, indem sie die selbständige Wirtschaftsführung der Betriebe fördern.

Allgemein wird in der wissenschaftlichen Literatur konstatiert, dass die genossenschaftlichen Charakteristika aus Abschn. 2.1 den Ansätzen des Ordoliberalismus sehr nahstehen. Genossenschaften beseitigten systematisch Marktunvollkommenheiten wie Monopolmacht oder asymmetrische Informationsverteilung und sicherten dadurch ihren Mitgliedern eine ökonomische Besserstellung. Es ist durchaus eine enge Verwandtschaft der Vorstellungen der Genossenschaftsbegründer und der Ordoliberalen zu erkennen, weil auch die Ordoliberalen in der Selbsthilfe einen wichtigen Aspekt für den Erfolg des Wirtschaftsmodells sehen.<sup>13</sup>

Dennoch ist es weiter fraglich, ob das Regionalprinzip der Genossenschaften (siehe Abschn. 2.1) im ordoliberalen Sinn wettbewerbskonform ist. Schließlich liefert es ortskartellartige Strukturen. Demnach ist zu fragen, ob das Regionalprinzip den Marktwettbewerb im Mietwohnungsmarkt und/oder im Markt für Kundengeldanlagen in Deutschland einschränkt und unter das generelle deutsche Kartellverbot aus § 1 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) fällt. Kling (2021, S. 287) erklärt dazu: „Die Kartellverbote verbieten wettbewerbsbeschränkende Kooperationen zwischen Unternehmen, die Missbrauchsverbote die Ausnutzung von Marktmacht zum Nachteil der Marktpartner und des Wettbewerbs. Die Missbrauchsverbote setzen allerdings eine gewisse Marktstärke voraus, die Genossenschaften als KMU typischerweise nicht haben.“ Demnach könnte das Regionalprinzip unter die Ausnahmeregelung von § 3 GWB fallen, wenn „die Vereinbarung oder der Beschluss dazu dient, die Wettbewerbsfähigkeit kleiner oder mittlerer Unternehmen zu verbessern.“

Im Jahr 2014 kam die damalige Monopolkommission zu der Auffassung, dass das sparkassenrechtliche Regionalprinzip abgeschafft werden sollte.<sup>14</sup> Stern (2014, S. 5) kam in seinem Rechtsgutachten zu folgendem Schluss: „Das sparkassenrechtliche Regionalprinzip ist weder ein verbotenes Gebietskartell noch ökonomisch verfehlt [...]“ und hat „[...] erheblichen gemeinwohlorientierten ökonomischen, daseinsvorsorgenden und sozialstaatlichen Nutzen [...]“. Kerber (2014, S. 1044) sieht

es analog: „Auch angesichts der Intensität des Wettbewerbs für Bankdienstleistungen in Deutschland sind die Wertungen der Monopolkommission rechtstatsächlich und juristisch kaum nachvollziehbar.“ Da die 47 deutschen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen weder wohnungswirtschaftlich noch einlagenproduktseitig eine gesamtwirtschaftliche Bedeutung besitzen, ist den Argumenten von Stern und Kerber zu folgen. Das Regionalprinzip reduziert also in der ordoliberalen Perspektive den Wettbewerb nicht, sondern stärkt die Unternehmensexistenz der Genossenschaften durch Kooperation und sichert damit den Wettbewerb.

### 2.3 Unternehmensethische Perspektive

Eine Wohnungsgenossenschaft kann ihre Spareinrichtung als Instrument zur Förderung ihrer Mitglieder in wirtschaftlicher Hinsicht ansehen. Dazu muss sie sich in der Lage sehen, lukrative Sparangebote bereitzustellen. Die entstehenden Zinskosten muss sie umgekehrt durch Kostenvorteile in ihrer Kreditaufnahme refinanzieren. Schon Abschn. 2.1 schlussfolgert: Ein effektives Zinsniveau der Sparprodukte muss zwischen den alternativen Kredit- und Einlagenprodukten von Banken und Sparkassen liegen.

Czycholl (2010) berichtet für die Zeit der begonnenen Niedrigzinsphase Ende 2010: „Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft bietet immerhin 2,5 Prozent auf das Sparbuch.“ Für diesen Zeitpunkt berichtet die Datenbank der Deutsche Bundesbank über Effektivzinssätze aller Kreditinstitute im Neugeschäft für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren in Höhe von durchschnittlich 3,79 %. Die Effektivzinssätze im Neugeschäft für Sparbücher lagen in Deutschland zum selben Zeitpunkt über alle Kreditinstitute hinweg bei durchschnittlich 1,51 %. Das beschriebene Sparangebot der Wohnungsgenossenschaft lieferte ihr demnach knapp 1,3 %-Punkte Kreditkostenvorteil und ihren Mitgliedern eine Höherverzinsung um knapp einen Prozentpunkt.

In Chemnitz war die Sparbuchverzinsung konzeptionell nachvollziehbar. Aber Groth (2023) berichtet für Anfang 2023: „Berechnungen der Plattform tagesgeldvergleich.net zeigen: Insgesamt können Wohnungsbaugenossenschaften trotz einzelner guter Angebote derzeit nicht mit Banken und Sparkassen mithalten.“ Demnach subventioniert nur der Mitgliederanteil der Genossenschaften, die unrentable Sparprodukte der Spareinrichtungen halten, die Finanzierung der gesamten Wohnungsgenossenschaft. Sie sind damit unter den Mitgliedern relativ schlechter gestellt. Das Gleichbehandlungsprinzip scheint eben-

<sup>13</sup> Vgl. Reichel 2018, S. 68 f.

<sup>14</sup> Vgl. Monopolkommission 2014, S. 55: „Die Monopolkommission hat durchgreifende Bedenken gegen das sparkassenrechtliche Regionalprinzip. Diese Bedenken betreffen nur die gesetzliche Regelung und nicht die autonome Entscheidung jeder Sparkasse für oder gegen eine regional begrenzte Geschäftstätigkeit.“

so verletzt, wie der Förderauftrag, der Mitglieder wirtschaftlich besser, anstatt schlechter stellen soll (siehe Abschn. 2.1).

An dieser Stelle gilt zu fragen, ob Genossenschaften bei derartigen Asymmetrie der Mitgliederbehandlung mit ihren Spareinrichtungen moralisch korrekt handeln. Die Frage gewinnt sogar noch an Bedeutung. Die Vermengung von Wohnungsbau- und Einlagen-/Eigenkreditgeschäft innerhalb eines Geschäftsmodells erhöht nämlich die Geschäftsrisiken der Genossenschaft, die wiederum durch alle Mitglieder getragen werden muss. Sparende der Spareinrichtung wären im schlechtesten Fall zweimal belastet.

Die wissenschaftliche Betrachtung der moralischen Bewertung menschlichen Handelns meint die Ethik.<sup>15</sup> Wird das unternehmerische Handeln moralisch bewertet, lässt sich von der *Unternehmensethik* sprechen. Die Philosophie der Ethik hat über die Jahrtausende hinweg eine Vielzahl von Konzeptionen entstehen lassen, deren Nutzen zur moralischen Bewertung stets individuell abgewogen werden muss. Knüfermann (2005, Kap. 5.2.1, S. 35-40) erläutert die Relevanz der Tugendethik für moralische Debatten innerhalb der Finanzwirtschaft und stellt dabei konzeptionell auf die Tugenden nach Pieper (2004) ab. Entsprechenden Überlegungen folgt auch die vorliegende Analyse, wenn es heißt: Pieper (2004) definiert die vier Grundtugenden aus deren Zielsetzungen heraus wie folgt: (1) *Klugheit* zielt auf das Erkennen der Wirklichkeit, also auf ein durchdachtes Handeln. (2) *Gerechtigkeit* zielt auf die/den/das Andere(n), es muss also einen Beziehungsanspruch geben. (3) *Tapferkeit* zielt auf selbstvergessendes Handeln bzw. auf ein selbstloses Geben. (4) Zuletzt zielt *Maßhalten* auf die existenzielle Sicherung des Menschen selbst.<sup>16</sup>

Die Aspekte (1) *Asymmetrie der Subventionen* und (2) *Erhöhung der Gesamtgeschäftsmodellrisikos* werden im weiteren tugendbasiert diskutiert:

- *Klugheit*: Im Licht der Tugendhaftigkeit ist zuerst zu fragen, ob eine Genossenschaft klug handelt, wenn sie sich entscheidet, Sparprodukte anzubieten. Das Handeln ist dann klug, wenn es nicht nur betriebswirtschaftliche Vorteile betrachtet, sondern um die Subventionsasymmetrien und des erhöhten Geschäftsmodellrisikos weiß, die Aspekte abwägt. So zitiert auch Höffe (2002, S. 98) Aristoteles, wenn es heißt: „Die Klugheit aber betrifft das Menschliche und jene Dinge, die man überlegen kann. Denn dies nennen wir vor allem die Aufgabe des Klugen, richtig zu überlegen.“ An dieser Stelle ist aus Sicht der Autoren nicht zu beurteilen, ob sich die 47 deutschen Genossenschaften mit Spareinrichtungen derart überlegend der gesamten Wirklichkeit bewusst sind. Daher kann an dieser Stelle nur der Hinweis gegeben werden, dass sich die Menschen in den Genossenschaften mit Spareinrichtungen entsprechende Gedanken machen mögen.

Abschn. 2.4 liefert jedoch einen Hinweis auf Basis einer eigenen Erhebung. In dieser Studie bewerteten 82 % der Genossenschaften mit Spareinrichtungen die betriebswirtschaftliche Effizienz der Spareinrichtung als wichtig (49 %) oder *sehr wichtig* (33 %).<sup>17</sup> Die Bitte, im Fragebogen *überdurchschnittliche Verzinsung* zu definieren, die von den Autoren in einer Werbung für eine Spareinrichtung identifiziert wurde, notierte keine der 31 antwortenden Genossenschaften in mit einem Vergleich zu den Zinsprodukten der Aktivseite von Kreditinstituten. Wenn ein Wettbewerbsbezug zu Kreditinstituten genannt wurde, dann nur hinsichtlich der Sparprodukte. Eine betriebswirtschaftlich effiziente Preispolitik für eine Spareinrichtung muss aber beide Bilanzseiten von Banken und Sparkassen berücksichtigen. Demnach widerspricht diese Einseitigkeit den Antworten der Respondenten auf die direkte Wichtigkeit der betriebswirtschaftlichen Effizienz von Spareinrichtungen. Die Aussagen von 19 Genossenschaften, Sparprodukte oberhalb jener der Kreditinstitute zu verzinsen, widerspricht darüber hinaus der zuvor zitierten Beobachtung von Groth (2023). Vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass Genossenschaften im Hinblick auf ihre Spareinrichtungen vollständig die Wirklichkeit erfassen, also stets klug handeln.

- *Gerechtigkeit*: Genossenschaften mit Spareinrichtungen handeln gerecht, wenn sie ihren Sparkunden das ihnen Zustehende ermöglichen. Subventionsasymmetrie und Risikoerhöhung verletzen jedoch den Gleichbehandlungsgrundsatz der genossenschaftlichen Philosophie. Eine Spareinrichtung zu führen, könnte demnach als nicht gerecht angesehen werden.
- *Tapferkeit*: Genossenschaften sind durch ihre grundsätzlichen Handlungsprinzipien (siehe Abschn. 2.1) tendenziell als tapfer zu bezeichnen. Insbesondere das Solidarprinzip liefert einen Ansatz zur gegenseitigen Unterstützung durch Mitglieder. Sollten Subventionsasymmetrie und Risikoerhöhung öffentlich bekannt sein und Mitglieder sich selbst klug dafür entscheiden, beides einzugehen, können auch diese Mitglieder als tapfer bezeichnet werden. In diesem Fall ließe sich auch das zuvor formulierte Gerechtigkeitsurteil anpassen.
- *Maßhalten*: Zum einen besitzen die Spareinrichtungen der 47 deutschen Wohnungsgenossenschaften nur einen unwesentlichen Marktanteil im Gesamtmarkt für Geldanlagegeschäfte. Demnach kann das Volumenstreben durchaus nicht maßlos charakterisiert werden. Zum anderen stand bislang die Zinsbestimmung der Produkte im Fokus der Analyse. Allerdings erscheint es so, als dass die Zinspolitik nicht vollständig überlegt bzw. rational durchdacht ist. Demnach kann auch der Zinspolitik Maßlosigkeit unterstellt werden. Subventionsasymmetrie und Risikoerhöhung sind hier zwar in der Diskussion, aber in ihrem Ausmaß nicht die wesentlichsten Aspekte der Geschäftsbeziehungen innerhalb der Spareinrichtungen.

<sup>15</sup> Vgl. Knüfermann 2005, S. 13 f.

<sup>16</sup> Vgl. Knüfermann 2005, S. 40.

<sup>17</sup> Siehe zum Erhebungsdesign und zur Auswertung die Angaben in Abschn. 2.4 zur Studie.

Alles in allem lässt die unternehmensethische Perspektive die Spareinrichtungen der deutschen Genossenschaften mit Spareinrichtungen an der einen und anderen Stelle (siehe oben zur Gerechtigkeit) etwas Tugendhaftigkeit vermissen. Basis entsprechender Kritiken ist die Zinspolitik, die hier und da vielleicht Optimierungspotenzial aufweist.

## 2.4 Empirische Perspektive

Zur Analyse der genossenschaftlichen Philosophie von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtungen wurden im Frühjahr die Vorstände aller 47 aktiven Unternehmen per Anschreiben gebeten, an der Befragung teilzunehmen. Dem Brief war ein zweiseitiger Fragebogen beigelegt. Die Rücksendung der Antworten war papierhaft per Post, per Fax oder per E-Mail möglich. Insgesamt nahmen 33 Genossenschaften (70 %) an der Befragung teil.

An der Studie haben acht Genossenschaften (24 %) mit bis zu 2.500 eigenen Wohneinheiten teilgenommen; weitere acht (24 %) verfügen über 2.500 und bis zu 5.000 Wohneinheiten; zwölf (36 %) Genossenschaften bewirtschafteten über 5.000 und bis zu 10.000 Wohneinheiten; eine Genossenschaft (3 %) war Eigentümerin von mehr als 10.000 Wohneinheiten.

Für die Befragung wurden zuvor durch die Autoren auf Basis von Literaturrecherchen 14 mögliche genossenschaftsspezifische Anforderungen an die Spareinrichtungen abgeleitet. Die Analyse der Antworten aus den Fragebögen diente zur Überprüfung dieser Anforderungen auf ihre jeweilige Praxisrelevanz.

## 4. Literaturverzeichnis

**Blome-Dress, J./Degens, P./Flieger, B. (2021):** Neue Ära für das Genossenschaftswesen? In: *Zeitschrift für Gemeinwirtschaft und Gemeinwohl*, 44. Jg., Nr. 4, S. 455-485.

**BVR/ Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (2023):** Alle Genossenschaftsbanken per Ende 2022. URL: „[https://www.bvr.de/p.nsf/0/D3E488DF22571CECC1257D0A005439B7/%24file/Liste\\_AlleBanken.pdf](https://www.bvr.de/p.nsf/0/D3E488DF22571CECC1257D0A005439B7/%24file/Liste_AlleBanken.pdf)“ (Download der PDF-Datei am 22. August 2023).

**Czycholl, H. (2010):** Baugenossenschaften bieten attraktive Zinsen. In: *Welt (online)*. URL: „<https://www.welt.de/finanzen/geldanlage/article11411639/Baugenossenschaften-bieten-attraktive-Zinsen.html>“ (Abruf der WWW-Seite am 23. August 2023).

**Deutsche Bundesbank (2023):** Zeitreihen-Datenbanken. URL: „<https://www.bundesbank.de/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken>“ (Abruf diverser Marktdaten im August 2023).

**Erhard, L. (1957):** Wohlstand für alle. Düsseldorf: Econ (München: Jubiläumsausgabe 2000).

**Eucken (2004):** Grundsätze der Wirtschaftspolitik, 7. Auflage. Tübingen: UTB/Mohr Siebeck.

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2018):** Wohnungsgenossenschaften – Wie unterscheidet man die „Guten“? URL: „[https://www.gdw.de/media/2020/09/genossenschaften\\_ga\\_liste.pdf](https://www.gdw.de/media/2020/09/genossenschaften_ga_liste.pdf)“ (Download der PDF-Datei am 22. August 2023).

Insgesamt bestätigte die Erhebung, dass Wohnungsgenossenschaften ihre Spareinrichtungen ...

- zur Sicherung der *finanziellen Unabhängigkeit* gegenüber Kreditinstituten oder anderen Finanzierern nutzen.
- im Rahmen des *Regionalprinzips* betreiben.
- zur Umsetzung des genossenschaftlichen *Förderauftrags* einsetzen.
- zur Schaffung von *Mehrwerten* für die Mitglieder heranziehen.
- als Umsetzung von *Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung* ansehen.

Zusammenfassend belegte die eigene Erhebung einen deutlichen Fokus der Genossenschaften auf die genossenschaftlichen Charakteristika. Die Spareinrichtung wird nicht allein aus betriebs- bzw. finanzwirtschaftlichen Gründen geführt. Aus der genossenschaftlichen Philosophie stehen qualitative Aspekte deutlich im Vordergrund allen Agierens.

## 3. Schlussfolgerungen und Ausblick

Alles in allem konnte die vorliegende Analyse die Marktconformität von Genossenschaften mit Spareinrichtungen bestätigen. Kritische Debatten lassen sich im Hinblick auf das (1) Regionalprinzip, die (2) Zinspolitik sowie den (3) Gleichbehandlungsgrundsatz erkennen. Für die weitere Forschung erscheint es von Interesse, diese hier vorgelegte qualitative Analyse durch eine betriebswirtschaftliche Effizienzüberprüfung der Spareinrichtungen zu ergänzen.

**GenG/Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2230), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1166) geändert worden ist. URL: „<https://www.gesetze-im-internet.de/genG/GenG.pdf>“ (Download der PDF-Datei am 22. August 2023).

**Groth, J. (2023):** Wohnungsbau-Genossenschaften: Gib Zinsen, Genosse! In: *WirtschaftsWoche (online)*. URL: „<https://www.wiwo.de/finanzen/geldanlage/wohnungsbau-genossenschaften-gib-zinsen-genosse/28963032.html>“ (Abruf der WWW-Seite am 23. August 2023).

**GWB/Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1750, 3245), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 167) geändert worden ist. URL „<https://www.gesetze-im-internet.de/gwb/GWB.pdf>“ (Download der PDF-Datei am 22. August 2023).

**Hettlage, R. (1987):** Genossenschaftstheorie und Partizipationsdiskussion, 2. Auflage. Göttingen: Vandenhoeck und Ruprecht.

**Höffe, O. (2002):** Lesebuch zur Ethik, 3. Auflage. München: Beck.

**Hühn, M./Rybnikova, I./Tümpel, M. et al. (2021):** Partizipation und Sinnstiftung in Genossenschaften. In: *Zeitschrift für Gemeinwirtschaft und Gemeinwohl*, 44. Jg., Nr. 4, S. 518-535.

**Kerber, M. (2014):** Regionalprinzip des Sparkassenverbundes vs. Wettbewerb? In: *JuristenZeitung*, 69. Jg., Nr. 21, S. 1044-1048.

**Kling, M. (2021):** Genossenschaften und Kartellrecht 2021. In: *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*, 71. Jg., S. 286-305.

**Knüfermann, M. (2023):** Wann die Zinswende bei den Realzinsen ankommt. In: *Die Bank*, o. Jg. (Heft 1), S. 14-17.

**Knüfermann, M. (2021):** Wirtschaftspolitisches Wissen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 2. Auflage. Wiesbaden: Springer Gabler.

**Knüfermann, M. (2005):** Ethikbasiertes Strategisches Management. Heidelberg: Physica.

**KWG/Gesetz über das gesamte Kreditwesen (Kreditwesengesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Februar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 51) geändert worden ist. URL: „<https://www.gesetze-im-internet.de/kredwg/KWG.pdf>“ (Download der PDF-Datei am 22. August 2023).

**Monopolkommission (2014):** Eine Wettbewerbsordnung für die Finanzmärkte; Zwanzigstes Hauptgutachten der Monopolkommission gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 GWB 2012/2013. URL: „[https://www.monopolkommission.de/images/PDF/HG/HG20/HG\\_XX\\_gesamt.pdf](https://www.monopolkommission.de/images/PDF/HG/HG20/HG_XX_gesamt.pdf)“ (Download der PDF-Datei am 22. August 2023).

**Lamprecht, D./Donschen, A. (2006):** Der Nutzen des Member Value Reporting für Genossenschaftsbanken – eine ökonomische und juristische Analyse. Arbeitspapier des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität, Münster, Nr. 58. URL: „[https://www.wiwi.uni-muenster.de/ifg/sites/ifg/files/forschung/arbeitspapiere/ap\\_58.pdf](https://www.wiwi.uni-muenster.de/ifg/sites/ifg/files/forschung/arbeitspapiere/ap_58.pdf)“ (Download der PDF-Datei am 22. August 2023).

**Müncker, H.-H. (2014):** Organisiert euch Genossenschaften! – Anders Wirtschaften für eine bessere Welt. In: Schultz-Nieswandt, F./Blome-Drees, J./Schmale, I. (Hrsg.): *Kölner Beiträge zum Genossenschaftswesen*. Berlin: LIT, S. 25-38.

**Pieper, J. (2004):** Über die Tugenden. München: Kösel.

**Reichel, R. (2018):** Friedrich Wilhelm Raiffeisen und seine Beziehung zur Sozialen Marktwirtschaft. In: *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*, 68. Jg., S. 67-69.

**Stern, K. (2014):** Das sparkassenrechtliche Regionalprinzip. Baden-Baden: Nomos.

**Trauthig, J. (2023):** Baukrise spitzt sich zu. In: *Handelsblatt*, 14. August 2023, Nr. 155, S. 1.

**Varian, H. R. (2016):** Grundzüge der Mikroökonomik, 9. Auflage. Berlin: De Gruyter Oldenbourg.

**Zerche, J./Schmale I./Blome-Drees, J. (1998):** Einführung in die Genossenschaftslehre – Genossenschaftstheorie und Genossenschaftsmanagement. München: Oldenbourg.

## ■ ZU DEN AUTOREN

**Prof. Dr. Markus Knüfermann** ist Inhaber der Professur für Volkswirtschaftslehre an der EBZ Business School (FH) in Bochum sowie Inhaber der Stiftungsprofessur norddeutsche Wohnungswirtschaft am Hochschulstandort Hamburg. Seine Forschungs- und Lehrschwerpunkte sind zum einen Geld- und Währungstheorie sowie -politik, zum anderen betriebliche Finanzierungen vor allem von Wohnungs- und Immobilienunternehmen unter besonderer Berücksichtigung kapitalmarktbasierter Finanzierungen.

**Kontakt:** [m.knuefermann@ebz-bs.de](mailto:m.knuefermann@ebz-bs.de)

**Michael Roweda** ist Bereichsleiter für das Geschäftsfeld „Bauen & Wohnen“ sowie Prokurist bei der Volksbank Sprockhövel eG. Neben der Verantwortung für das Immobilienfinanzierungs- und Immobilienvermittlungsgeschäft berät und betreut Michael Roweda mittelständische Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung und Finanzierung der Klimaneutralität ihres Wohnungsbestandes. Er absolvierte an der EBZ Business School (FH) den Studiengang M.A. Real Estate Management und ist der Immobilienhochschule weiterhin verbunden: Er ist Lehrbeauftragter im Bachelor- und Masterstudiengang für die Fächer „Investitionsrechnung“ und „Kapitalmarkttheorie“.

**Kontakt:** [michael.roweda@vbspr.de](mailto:michael.roweda@vbspr.de)

## ■ IMPRESSUM

**EBZ Business School (FH)**  
Springorumallee 20  
44795 Bochum

**Tel:** +49 234 9447 700

**[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)**  
[rektorat@ebz-bs.de](mailto:rektorat@ebz-bs.de)

### **Rektorat:**

**Prof. Dr. Daniel Kaltofen** · Rektor

**Diana Ewert** · Kanzlerin

**Prof. Dr. Raphael Spieker** · Prorektor für Studium und Lehre

**Prof. Dr. Viktor Grinewitschus** · Prorektor für Forschung

### **V.i.S.d.P.:**

EBZ Business School,

**Dr. Nils Rimkus** · [n.rimkus@e-b-z.de](mailto:n.rimkus@e-b-z.de)

### **Layout:**

**Boris Dronjic** · [b.dronjic@e-b-z.de](mailto:b.dronjic@e-b-z.de)

### **Erscheinungsdatum:**

September 2023