

**Veröffentlichungen
des Forschungsinstitutes für Genossenschaftswesen
an der Universität Erlangen-Nürnberg
25**

**DIE GRÜNDUNG VON MIETERGENOSSENSCHAFTEN
ZUR ERHALTUNG VON SOZIALEM WOHNRAUM**

**von
WOLFGANG PELZL**

**Nürnberg
1987**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Teil: Grundlagen	1
A. Charakterisierung des sozialen Wohnraumes	1
I. Wohnungswirtschaftliche Kriterien	1
a) Standort	2
b) Produktionskosten	3
c) Nutzung	4
II. Soziale Eigenschaften	4
a) Sicherung der Existenz	5
b) Sicherung der Entwicklung	5
III. Staatliche Merkmale	6
a) Staatliche Förderung	7
1. Kapitalsubvention	8
2. Ertragssubvention	8
b) Staatliche Bindungen	9
1. Preisbindung	9
2. Belegungsbindung	11
B. Gefährdung des sozialen Wohnraumes	12
I. Ursachen des Rückganges des Sozialmiet- wohnungsbestandes	12
a) Planmäßiges Ende der Bindungen	12
1. Akzelerationsfaktoren des plan- mäßigen Bindungsablaufes	13
i. Zinserhöhung	13
ii. Abschöpfung	15
2. Prognose des planmäßigen Bindungsablaufes	15
i. Gemeinnützige Eigentümer	16
ii. Alle Eigentümergruppen	17
α) Regionale Prognose	17
β) Bundesweite Prognose	20
b) Außerplanmäßiges Ende der Bindungen	21
1. Verteilung des außerplanmäßigen Bindungsablaufes	21
i. Bindungsablauf nach Regionen	21
ii. Bindungsablauf nach Baujahrgang	23

iii. Bindungsablauf nach Vermietern	24
2. Prognose des außerplanmäßigen Bindungsablaufes	26
c) Gesamtes Bindungsende	28
II. Konsequenzen des Rückganges des Sozialmietwohnungsbestandes	29
a) Mietsteigerungen	29
b) Mieterwechsel	33
c) Eigentümerwechsel	34
d) Zusammenwirken der Risiken	36
C. Strategien zur Erhaltung von sozialem Wohnraum	36
I. Kurzfristige Erhaltungsstrategien	37
a) Abschaffung außerplanmäßiger Rückzahlungen	37
b) Modifikation der planmäßigen Rückzahlung	38
c) Erfolgsbeurteilung	39
II. Mietergenossenschaft als langfristige Erhaltungsstrategie	40
a) Leitbild bei der Erhaltungsstrategie	40
b) Struktur-Dimensionen der Mietergenossenschaft	42
1. Personenvereinigung	43
i. Art der Mitglieder	44
ii. Ziele der Mitglieder	44
2. Unternehmung	45
i. Förderungsauftrag	45
ii. Stabilität	47
c) Strukturtyp der Mietergenossenschaft	48
d) Gemeinnützigkeit der Mietergenossenschaft	52
1. Gemeinnützigkeit als Verhaltensnorm	53
2. Vereinbarkeit von Gemeinnützigkeit und Förderungsauftrag	55
3. Gemeinnützigkeit als Option	58

2. Teil: Finanzwirtschaftliche Gestaltung der Mietergenossenschaften	59
A. Finanzierungsbasis der Mietergenossenschaft	59
I. Fungibilität des Geschäftsanteils als qualitatives Gestaltungselement	60
a) Übertragbarkeit der Beteiligung	60
1. Übertragung des Geschäftsgut- habens	60
2. Vererbung der Mitgliedschaft	62
b) Kündigung der Geschäftsanteile	65
1. Umfang der Kündigung von Geschäftsanteilen	66
i. Auswirkungen der Teilkündigung	66
ii. Auswirkungen der Vollkündigung	68
2. Frist der Kündigung	69
II. Quantitative Gestaltung des Geschäfts- anteils	71
a) Vorschriften zur Höhe der Geschäfts- anteile	72
1. Mindesthöhe der Anteile	72
2. Einzahlungspflicht auf die Anteile	73
b) Bestimmung der Höhe der Geschäfts- anteile	75
1. Der Kapitalbedarf als Einflußgröße auf die Anteilshöhe	75
i. Kapitalbedarf bei Kaufpreis nach Kostenmiete	76
ii. Kapitalbedarf bei Kaufpreis nach Forderung des Verkäufers	77
2. Die Kapitalaufbringung als Bestimmungsgröße des Geschäfts- anteils	78
i. Fähigkeit der Mitglieder zur Beteiligung	79
α) Berufsstruktur	79
β) Alterstruktur	81

Γ) Einkommen- und Vermögensstruktur	81
(A) Gesetzliche Einkommensgrenzen	82
(B) Verfügbares Einkommen und Vermögen	83
ii. Bereitschaft der Mitglieder zur Beteiligung	85
α) Ermittlung der generellen Beteiligungsbereitschaft	85
β) Ermittlung der betragsmäßigen Beteiligungsbereitschaft	86
(A) Einmalige Beteiligung	87
(B) Laufende Beteiligung	87
(C) Gesamte Beteiligung	88
3. Der Wirkungszusammenhang von Kapitalbedarf und -aufbringung auf die Anteilshöhe	89
B. Finanzierungs-Potentiale der Mietergenossenschaft	90
I. Kapitalquellen der Mietergenossenschaft	90
a) Beteiligungsfinanzierung	91
1. Die Anlage vermögenswirksamer Leistungen in Geschäftsanteilen	91
i. Die Erschließung vermögenswirksamer Leistungen als Finanzierungs-Potential	92
α) Begünstigte Anlageformen	92
β) Begünstigter Personenkreis	94
ii. Bestimmung des Finanzierungs-Potentials vermögenswirksamer Leistungen	97
α) Die Determinanten des Finanzierungs-Potentials	97
(A) Finanzierungs-Potentialsteigernde Einflußgrößen	98

(B) Finanzierungsbeschrän- kende Einflußgrößen	100
(I) Laufzeit	100
(II) Nachschußpflicht	103
β) Quantifizierung des Finan- zierungs-Potentials	104
(A) Höhe des Anlagebetrages	105
(B) Anzahl der Anleger	107
2. Die Anerkennung der Einzahlungen auf die Geschäftsanteile als Sonder- ausgaben	109
i. Erschließung der Sonderaus- gabenregelung für Geschäftsan- teile als Finanzierung-Potential	109
α) Charakterisierung der Sonderausgaben	109
β) Einzahlungen auf Geschäfts- anteile als Vorsorgeaufwen- dungen	110
Γ) Vorschriften für die Einzahlungen auf Geschäfts- anteile als Vorsorgeauf- wendungen	112
ii. Determinanten des Finanzierungs- Potentials bei der Anerkennung der Einzahlungen auf Geschäfts- anteile als Sonderausgaben	114
α) Höchstbeträge für Sonder- ausgaben	114
β) Der Grenzsteuersatz der Einkommensteuer	117
b) Fremdfinanzierung	119
1. Kautions	119
i. Erschließung der Kautions als Finanzierungs-Potential	120
α) Wesen der Kautions	120
β) Übertragung der Kautions	121

ii. Die Verwendung der Kaut ion als Finanzierungs-Potential	122
2. Die Fehlbelegungsabgabe	123
i. Erschließung der Fehlbe- legungsabgabe als Finan- zierungs-Potential	123
α) Charakterisierung der Fehlbelegungsabgabe	124
β) Variation der Zielsetzung der Fehlbelegungsabgabe	125
Γ) Verfassungsmäßige Verein- barkeit der Fehlbelegungs- abgabe als Voraussetzung für die Eignung als Finan- zierungs-Potential	127
ii. Bestimmung des Finanzierungs- Potentials aus der Fehlbelegungs- abgabe	128
α) Bestimmungsfaktoren des Mittelaufkommens	128
(A) Erhebungsgebiet	128
(B) Abgabepflichtiger Personenkreis	129
β) Höhe des Mittelaufkommens	132
iii. Die Verwendung der Fehlbe- legungsabgabe als Finan- zierungs-Potential	134
II. Finanzierungssurrogate der Mieter- genossenschaft	136
a) Sicherheitsleistung als Eigenkapi- talersatz	136
1. Die Erschließung der Sicherheits- leistung als Finanzierungssurrogat	137
i. Wesen der Kreditleihe	137
ii. Formen der Kreditleihe	138
2. Der Wert der Ausfallbürgschaft als Finanzierungssurrogat	139

b) Stiftungs-Eigentum als Substanzersatz	142
1. Die Erschließung der Stiftung als Finanzierungs-Potential	142
i. Struktur der Stiftung	143
ii. Rechtsfähigkeit der Stiftung	144
iii. Rechtsträger der Stiftung	145
iv. Finanzierung der Stiftung	147
α) Bereitstellung des Dotationskapitals	147
β) Zustiftungen und Zuschüsse	148
2. Leistungsbeziehungen zwischen der Stiftung als Finanzierungs-Potential und den Destinatären	149
i. Pachtvertrag	151
ii. Erbbauvertrag	152
iii. Entscheidungskriterien	154
3. Die Sicherung der Stiftung als Finanzierungs-Potential durch die staatliche Aufsicht	155
3. Teil: Leistungswirtschaftliche Gestaltung der Mietergenossenschaft	157
A. Organisation der Mietergenossenschaft	157
I. Innenorganisation der Mietergenossen- schaft	157
a) Organe der Mietergenossenschaft	157
1. Mitglieder	158
i. Erwerb der Mitgliedschaft	158
ii. Befugnisse der Mitglieder	159
iii. Stellung der Generalversammlung	161
2. Vorstand	162
i. Stellung des Vorstandes	162
ii. Leitung des Vorstandes	164
3. Aufsichtsrat	166
i. Stellung des Aufsichtsrates	166
ii. Kontrolle des Aufsichtsrates	168
b) Gründung der Mietergenossenschaft	170
1. Aufstellen der Satzung	170

2. Eintragung in das Genossenschafts-	register	171
c) Größe der Mietergenossenschaft		172
1. Messung der Betriebsgröße		172
2. Bestimmungsfaktoren der optimalen	Betriebsgröße	173
i. Genossenschaftliche Bestimmungs-	faktoren	174
α) Förderungsauftrag		175
β) Bewirtschaftungskosten		175
γ) Metaökonomische Einflußgrößen		178
ii. Wohnungsmarktbezogene Einfluß-	größen	179
iii. Wohnungslagespezifische	Determinanten	180
3. Größenwirkung der Bestimmungs-	faktoren	181
II. Außenorganisation der Mietergenossen-	schaft	182
a) Pflichtmitgliedschaft bei dem	Prüfungsverband	182
1. Gründungsprüfung		184
2. Pflichtprüfung		185
3. Beratungsleistung		186
b) Freiwillige Mitgliedschaft beim	Ring der Wohnungsbaugenossenschaft	187
B. Funktionen der Mietergenossenschaft		188
I. Analyse der Funktionen der Mietergenos-	senschaft	188
a) Wohnraumbereitstellung		188
b) Wohnraumverwaltung		190
II. Erfüllung der Funktionen der Mieter-	genossenschaft	191
a) Leitung durch ehrenamtliche	Vorstandsmitglieder	191
1. Charakterisierung des Ehrenamtes		192

2. Anforderungen an ehrenamtliche Vorstandsmitglieder	193
i. Gesetzliche Bedingungen	193
ii. Statutarische Modalitäten	194
iii. Fachliche Ansprüche	194
iv. Persönliches Eignungsprofil	195
3. Haftung ehrenamtlicher Vorstandsmitglieder	196
i. Haftungsnormen	197
ii. Haftungsvoraussetzungen	198
α) Organstellung	198
β) Pflichtverletzung	199
γ) Schadenseintritt	200
iii. Haftungserleichterungen	200
α) Institutionelle Haftungserleichterungen	200
β) Funktionelle Haftungser- leichterungen	202
b) Leitung durch hauptamtliche Vorstandsmitglieder	203
1. Kosten hauptamtlicher Leitung	203
2. Mindestgröße bei hauptamtlicher Leitung	205
c) Zusammenarbeit zwischen ehren- und hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern	206
III. Variation der Funktionen der Mieterge- nossenschaft	207
a) Qualität der Funktionen der Mietergenossenschaft	208
1. Qualität der Wohnraumbereitstellung	208
i. Verbesserung des Wohnraumbe- standes	209
ii. Verbesserung des Wohnumfeldes	211
iii. Schaffung von Gemeinschafts- anlagen	211
2. Qualität der Wohnraumverwaltung	212

i. Menschliche Qualität bei der Wohnungsverwaltung	212
ii. Qualität der Information über die Wohnraumverwaltung	214
b) Diversifikation der Funktionen der Mietergenossenschaft	215
1. Motive der Diversifikation	215
2. Möglichkeiten der Diversifikation	217
i. Horizontale Diversifikation	217
ii. Vertikale Diversifikation	220
iii. Laterale Diversifikation	221
4. Teil: Zusammenfassung	223
A. Gefährdung der Mieter durch Abbau von sozialem Wohnraum	223
B. Mietergenossenschaften zur Erhaltung von sozialem Wohnraum	224
I. Die finanzwirtschaftliche Gestaltung der Mietergenossenschaft	224
II. Die leistungswirtschaftliche Gestal- tung der Mietergenossenschaft	228
III. Fazit	229