

## **Beschlussempfehlung und Bericht**

**des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (14. Ausschuss)**

**zu dem Antrag der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 15/4043 –**

### **Stabilisierung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens**

#### **A. Problem**

Mit dem Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften wurden unter anderem Vorschläge unterbreitet, wie das genossenschaftliche Wohnen die staatlich geförderte private Altersvorsorge ergänzen kann und wie bestehende Wohnungsgenossenschaften stabilisiert bzw. Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften erleichtert werden können. Dazu bedarf es veränderter rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen.

#### **B. Lösung**

Aufforderung an die Bundesregierung, auf der Grundlage des Berichts der Expertenkommission unter anderem eine breite gesellschaftliche Diskussion des individuellen und gesellschaftlichen Nutzens genossenschaftlichen Wohnens zu initiieren; durch Modellvorhaben und Pilotprojekte Impulse zu geben, zu prüfen, in welcher Weise das genossenschaftliche Wohnen mit den bisherigen Instrumenten der staatlichen geförderten privaten Altersvorsorge verbunden werden kann, die Empfehlungen der Kommission zur Förderung der Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften und zur Investitions- und Gründungsförderung von Wohnungsgenossenschaften selbst zu prüfen und im Rahmen der Modernisierung des Genossenschaftsgesetzes auf eine Flexibilisierung und Erleichterung der Gründung von Genossenschaften sowie eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für kleine Genossenschaften hinzuwirken.

**Annahme des Antrags mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der CDU/CSU bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP**

#### **C. Alternativen**

Keine

#### **D. Kosten**

Wurden nicht erörtert.

## **Beschlussempfehlung**

Der Bundestag wolle beschließen,

den Antrag – Drucksache 15/4043 – mit folgender Maßgabe, im Übrigen unverändert anzunehmen:

Im Teil III des Antrags werden am Ende der Nummer 6 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende neue Nummer 7 angefügt:

„7. angemessene Lösungen zu finden und ggf. eine Änderung des § 38 KStG auf den Weg zu bringen. Dabei darf insbesondere die Rückzahlung von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften nicht zur Körperschaftsteuererhöhung führen.“

Berlin, den 18. Januar 2005

### **Der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen**

**Eduard Oswald**  
Vorsitzender

**Klaus Minkel**  
Berichterstatter

## Bericht des Abgeordneten Klaus Minkel

### I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf Drucksache 15/4043 in seiner 138. Sitzung am 11. November 2004 beraten und an den Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zur federführenden Beratung sowie an den Rechtsausschuss, den Finanzausschuss, den Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und den Ausschuss für Gesundheit und Soziale Sicherung zur Mitberatung überwiesen.

### II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Der Antrag schildert unter anderem Situation und Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens und geht auf den Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften ein, der unter anderem Vorschläge unterbreitet, wie das genossenschaftliche Wohnen die staatlich geförderte private Altersvorsorge ergänzt werden kann und wie bestehende Wohnungsgenossenschaften stabilisiert bzw. Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften erleichtert werden können. Dazu bedürfte es veränderter rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen. Hierzu soll die Bundesregierung unter anderem aufgefordert werden, auf der Grundlage des Berichts der Expertenkommission eine breite gesellschaftliche Diskussion des individuellen und gesellschaftlichen Nutzens genossenschaftlichen Wohnens zu initiieren; durch Modellvorhaben und Pilotprojekte Impulse zu geben, zu prüfen und in welcher Weise das genossenschaftliche Wohnen mit den bisherigen Instrumenten der staatlichen geförderten privaten Altersvorsorge verbunden werden kann. Weiterhin soll die Bundesregierung die Empfehlungen der Kommission zur Förderung der Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften und zur Investitions- und Gründungsförderung von Wohnungsgenossenschaften prüfen und im Rahmen der Modernisierung des Genossenschaftsgesetzes soll sie auf eine Flexibilisierung und Erleichterung der Gründung von Genossenschaften sowie auf eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für kleine Genossenschaften hinwirken.

### III. Stellungnahme der mitberatenden Ausschüsse

Der **Rechtsausschuss** hat den Antrag auf Drucksache 15/4043 in seiner 67. Sitzung am 15. Dezember 2004 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der CDU/CSU gegen die Stimmen der Fraktion der FDP dessen Annahme. Weiterhin empfiehlt er einstimmig, den Entschließungsantrag der Fraktion der CDU/CSU auf Ausschussdrucksache 15(14)1516 neu anzunehmen.

Der **Finanzausschuss** hat den Antrag in seiner 81. Sitzung am 15. Dezember 2004 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der CDU/CSU gegen die Stimmen der Fraktion der FDP dessen Annahme mit der Maßgabe, dass der Antrag um einen Punkt „7.“ ergänzt werden soll, der lauten soll:

„angemessene Lösungen zu finden und ggf. eine Änderung des § 38 KStG auf den Weg zu bringen. Dabei darf insbe-

sondere die Rückzahlung von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften nicht zur Körperschaftsteuererhöhung führen.“

Der **Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** hat den Antrag in seiner 45. Sitzung am 15. Dezember 2004 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der CDU/CSU bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP dessen Annahme.

Der **Ausschuss für Gesundheit und Soziale Sicherung** hat den Antrag in seiner 84. Sitzung am 15. Dezember 2004 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der CDU/CSU gegen die Stimmen der Fraktion der FDP dessen Annahme.

### IV. Beratungsverlauf im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen** hat den Antrag in seiner 61. Sitzung am 15. Dezember 2004 beraten.

Die Fraktion der CDU/CSU hat dazu folgenden Antrag im Ausschuss eingebracht (Ausschussdrucksache 15(14)1516):

*Der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen stellt fest:*

*Aufgrund ihres hohen Bestandes an unversteuertem Kapital (EK 02) und ihrer Rechtsform werden Wohnungsgenossenschaften mit Körperschaftsteuererhöhungen gemäß § 38 KStG unverhältnismäßig belastet. (§ 38 KStG regelt die Behandlung unversteuerten Kapitals während der Übergangszeit vom Anrechnungsverfahren zum Halbeinkünfteverfahren).*

*Der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen fordert die Bundesregierung daher auf, angemessene Lösungen zu finden und ggf. eine Änderung des § 38 KStG auf den Weg zu bringen. Dabei darf insbesondere die Rückzahlung von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften nicht zur Körperschaftsteuererhöhung führen.*

Der Ausschuss hat sich in dieser Sitzung über die Arbeit sowie die wichtigsten Ergebnisse und Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften von Senator a. D. Jürgen Steinert, dem Vorsitzenden dieser Expertenkommission, informieren lassen. Im Anschluss daran hat er die Ergebnisse und Empfehlungen mit Senator a. D. Jürgen Steinert ausführlich erörtert. Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften setzte sich aus Sachverständigen aus Wissenschaft, genossenschaftlicher Praxis, Verbänden und Regierungsvertretern zusammen, die im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen Potenziale und Perspektiven der Wohnungsgenossenschaft ermittelt haben. Ihr Bericht wurde der Bundesregierung im April 2004 überreicht.

Die **Fraktion der SPD** bekundete, die Empfehlungen, die die Expertenkommission in ihrem Bericht ausgesprochen habe, seien geeignet, das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften wecken zu helfen. Dies könne die Politik nicht alleine bewirken, sondern dabei müssten die Genossenschaften und ihre Verbände mitwirken. Man sehe, dass auch bei den Wohnungsgenossenschaften und ihren Verbänden

vieles in Bewegung geraten sei, weshalb man es für richtig halte, dass auch das Parlament seinen Beitrag leiste. Sie versicherte unter Bezugnahme auf die Ausführungen von Senator a. D. Jürgen Steinert, dass sie zu einzelnen Punkten über den von ihr eingebrachten Antrag hinaus Initiativen ergreifen werde. Sie vertrat die Auffassung, dass das genossenschaftliche Wohnen gerade im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung einen spezifischen Beitrag leisten könne. Sie begrüßte Antrag der Fraktion der CDU/CSU auf Ausschussdrucksache 15(14)1516 und schlug vor, der Empfehlung des Finanzausschusses zu folgen und ihn als Punkt 7 in den Entschließungsantrag zu integrieren. Sie erhoffe sich eine breite Unterstützung für das Anliegen des Koalitionsantrags und sie erhoffe sich, dass alle mit großem Engagement mitwirkten, dieses Anliegen voranzubringen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** bekannte sich zu den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, der Selbstverantwortung und der Selbstverwaltung. Sie hob hervor, dass das genossenschaftliche Wohnen den Nutzungsberechtigten eine bessere Rechtsposition verleihe, als dies bei einem Mietverhältnis möglich sei. Den Antrag der Fraktion der SPD könne sie in vielen Punkten unterstützen. Sie könne sich die Einrichtung von Dachgenossenschaften vorstellen, die in einer Vielzahl von Fallkonstellationen tätig werden könnten. Dadurch könne man eine Verringerung der Verwaltungskosten erzielen. Ein weiterer wichtiger Punkt sei die Funktion der Einlagensicherung; die Dachgenossenschaften könnten kleinere Genossenschaften oder Genossenschaften, die wirtschaftlich bedroht seien, stützen. Dachgenossenschaften erschienen auch als ein geeignetes Rechtsinstitut, um öffentliche Wohnungsbestände aufzunehmen, damit diese nicht zum Nachteil der Mieter veräußert werden müssten. Dass Genossenschaften künftig stärker in die Altersvorsorge einbezogen werden sollen, sei grundsätzlich sehr zu begrüßen. Dann müsse man aber besonderen Wert auf die Einlagensicherung legen. Zu ihrem Antrag (Ausschussdrucksache 15(14)1516) erläuterte sie, man habe den Vorschlag zur Änderung des § 38 Körperschaftssteuergesetz aufgegriffen, weil man der Auffassung sei, dass hier die Handhabung in der Praxis rechtswidrig sei, weil nicht an erzielte Gewinne angeknüpft werde, sondern eine Substanzbesteuerung stattfinde.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** vertrat die Auffassung, der Bericht der Kommission Wohnungsgenossenschaften sei ein wichtiger Baustein, um die Diskussion zu verstärken und zu vertiefen. Bei den Wohnungsgenossenschaften seien sich eigentlich alle einig, dass dieser Bereich gestärkt werden müsse. Sie begrüße, dass es hier fraktionsübergreifend große Einigkeit gebe. Sie sehe mit einer gewissen Sorge, dass im Zuge der zunehmenden Individualisierung der Gesellschaftsstrukturen die Nachfrage nach dem genossenschaftlichen Wohnen eher abnehme, obwohl der

Bedarf zunehme. Sie hob hervor, dass es wichtig sei, dass das Ministerium, die Genossenschaften und die Verbände sehr viel aktiver als bisher für nachbarschaftliches Wohnen, welches auch Gemeinschaftsstrukturen aufbauen könne, würden. Dies sei in Anbetracht des demographischen Wandels wichtig, um neue Bewohnerstrukturen zu aktivieren, die Funktionen erfüllten, welche früher die Familien wahrgenommen hätten. Man müsse auch aktiv werden, um das Genossenschaftswesen aus der Defensive herauszubringen, in der es sich momentan befinde. Dazu diene auch der Koalitionsantrag. Sie begrüßte das Aufgreifen der sich aus § 38 KGST ergebenden Problematik.

Die **Fraktion der FDP** hob hervor, dass der Eigenanteil bei der Finanzierung der Wohnungsgenossenschaften nur noch bei einem Prozent liege. Die Mieten in den genossenschaftlichen Wohnungen machten daher nun bis über 30 % der Einkommen aus, so dass diese Wohnform an Attraktivität verloren habe. Hier müssten Veränderungen ansetzen. Man finde es richtig, die Wohnungsgenossenschaften zu stärken und man sei dafür, dass dem genossenschaftlichen Eigentum in Zukunft mehr Bedeutung zukomme. Dazu müsse man aber über die Frage der Vererbbarkeit und über Möglichkeiten zur Einbeziehung in die Altersvorsorge sprechen. Die erforderliche Marktanpassung bei Wohnungsleerstand sei für Genossenschaften schwieriger als für private Unternehmen. Es stelle sich die Frage, ob hier eine Finanzierung aus öffentlichen Mitteln erforderlich sei oder ob es auch andere Finanzierungsmöglichkeiten wie Eigenkapitalerhöhungen und Fremdkapitalzuflüsse gebe. Auch Mietkaufmodelle seien eine Weiterentwicklung, über die man sprechen müsse. Der Koalitionsantrag bedürfe einer Ergänzung hinsichtlich der Frage der Vererbbarkeit und der Auszahlbarkeit im Rahmen der Altersvorsorge, dann sei er eine Diskussionsgrundlage.

Die **Koalitionsfraktionen** und die **Fraktion der CDU/CSU** einigten sich, dass sich die Fraktion der CDU/CSU dem Antrag auf Drucksache 15/4043 anschließt und, dass aus dem von der Fraktion der CDU/CSU im Ausschuss eingebrachten Antrag auf Ausschussdrucksache 15(14)1516 neu – entsprechend dem Vorschlag des Finanzausschusses – der letzte Absatz als neue Nummern 7 zusätzlich in den Antrag Koalitionsfraktionen aufgenommen werden soll.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen** hat den Antrag auf Drucksache 15/4043 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der CDU/CSU bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP mit der Maßgabe angenommen, dass dem Teil III. des Antrags der letzte Absatz des Antrags der Fraktion der CDU/CSU, auf Ausschussdrucksache 15(14)1516, der mit den Worten „angemessene Lösungen“ beginnt, als neue Nummer 7 angefügt wird.

Berlin, den 18. Januar 2005

**Klaus Minkel**  
Berichterstatter