Immobilien Analyse | by EBZ BUSINESS SCHOOL

FOLGE 55 // OKTOBER 026

INTRO



Leon-André Ahrens
Buchhaltung und Administration/Projektierung, Warener Wohnungsgenossenschaft eG

Nach der historischen Niedrigzinsphase und der darauffolgenden Zinswende ab 2022 stehen die Spareinrichtungen von Wohnungsgenossenschaften vor neuen finanzwirtschaftlichen Herausforderungen. Anhand einer empirischen Analyse von 46 Jahresabschlüssen des Geschäftsjahres 2023 werden zentrale Fragen betrachtet: Können Spareinrichtungen ihren genossenschaftlichen Förderauftrag noch erfüllen? Wird die unternehmerische Stabilität durch bankbetriebliche Risiken gefährdet? Wie werden eine resiliente Liquidität und Ertragslage sichergestellt?
Die Untersuchung beleuchtet tiefgreifende strukturelle Risiken im Bereich der Fristeninkongruenz, hinterfragt eine mangelnde rationale Zinspolitik und verdeutlicht die potenziell existenzbedrohenden Auswirkungen regulatorischer Fixkosten für kleinere Spareinrichtungen von Wohnungsgenossenschaften.



Prof. Dr. Markus Knüfermann
Volkswirtschaftslehre, insb. Mikro- und Makroökonomie und internationale Wirtschaftsbeziehungen, EBZ Business School

Spareinrichtungen bei Wohnungsgenossenschaften im Stresstest der Zinswende: Eine empirische Effizienz- und Risikoanalyse*

Einleitung und Anknüpfung an den Forschungsstand

In ihrer tiefgreifenden ordoliberalen und wirtschaftsethischen Analyse zur Marktkonformität von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen formulierten Knüfermann und Roweda (2023) einen expliziten wissenschaftlichen Ausblick. Für die weitere Forschung erscheine es von hohem Interesse, die „vorgelegte qualitative Analyse durch eine betriebswirtschaftliche Effizienzüberprüfung der Spareinrichtungen zu ergänzen."[1]

Die vorliegende Untersuchung kommt genau diesem Forschungsinteresse nach. Als Untersuchungszeitraum wurde gezielt das Geschäftsjahr 2023 gewählt. Nach der historischen Niedrigzinsphase kam es in Deutschland ab 2021 zu einer steigenden Inflation, welche Anfang 2022 zu einer signifikanten Zinswende führte.[2] Das Jahr 2023 stellt demnach den ersten vollumfänglichen Zeitraum dar, in dem diese Zinswende bei den Verzinsungen von Einlagen endgültig Einkehr hielt und eine Anpassung der Zinspolitik durch die

* *Dieser Beitrag basiert im Grundsatz auf der in der EBZ-Bibliothek veröffentlichten Bachelorthesis von Leon-André Ahrens: „Spareinrichtungen bei Wohnungsgenossenschaften im Spannungsfeld zwischen Förderauftrag und finanziellen Risiken", eingereicht im März 2026 an der EBZ Business School. Betreuer der Bachelor-Thesis war Prof. Dr. Markus Knüfermann, EBZ Business School (FH).*

1. *Knüfermann/Roweda 2023: Seite 6.*
2. *vgl. Knüfermann/Roweda 2023: Seite 1.*

Genossenschaften theoretisch zu erwarten gewesen wäre. Vor diesem Hintergrund prüft die vorliegende quantitative Analyse in der Bachelorthesis des Autors, ob die Spareinrichtungen unter den aktuellen finanzwirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen noch ihren Beitrag zum genossenschaftlichen Förderauftrag leisten können, ohne die existenzielle Stabilität der Unternehmen durch bankbetriebliche Risiken zu gefährden. Hierbei werden auf der einen Seite bestehende Tendenzen in ein Verhältnis gesetzt und auf der anderen Seite neue Erkenntnisse aus der quantitativen Auswertung thesenartig dargelegt, welche auch als Handlungsleitfäden verstanden werden könnten.

Datengrundlage und Methodik der bilanziellen Untersuchung

Da Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung primär nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) bilanzieren, ist eine direkte Ablesbarkeit von Fristentransformationsrisiken oder eine separierte Rentabilitätskennzahl der reinen Sparsparte in der Regel nicht gegeben. Um dieses Defizit der HGB-Rechnungslegung zu überwinden, wurde als empirische Basis eine Vollerhebung der Jahresabschlüsse von 47[3] identifizierten Wohnungsgenossenschaften mit aktiver Spareinrichtung zum Stichtag 31.12.2023 durchgeführt, wobei ein Unternehmen (U2) aufgrund mangelnder Datentransparenz von der Auswertung ausgeschlossen werden musste. Weiterhin wurden alle Genossenschaften anonymisiert dargestellt und mit einer Nummerierung versehen, da es bei der Untersuchung nicht um die despektierliche Darstellung genossenschaftlichen Handels einzelner Unternehmen gehen soll.

Zur fundierten Beurteilung der finanziellen Stabilität und Profitabilität wurde ein präzises, zweistufiges methodisches Verfahren entwickelt und stringent angewandt.

Überführung in die fristenorientierte Strukturbilanz

Im ersten Schritt wurden die HGB-Bilanzen aller 46 tatsächlichen Untersuchungsobjekte in analytische Strukturbilanzen überführt, um die Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung offenzulegen. Hierbei wurden die Bilanzposten strikt nach ihrer Fristigkeit getrennt:[4]

- Das langfristige Vermögen (Aktiva) umfasst primär Sachanlagen (Immobilien), Finanzanlagen und langfristige Forderungen, aber auch immateriellen Vermögensgegenständen, aktive Rechnungsabgrenzungsposten und selten auch einen Unterschiedsbetrag aus der (aktiven) Vermögensverrechnung.

- Das kurzfristige Vermögen (Aktiva) beinhaltet die Summe aus kurzfristigen Forderungen, Wertpapieren, Bank- und Kassenbeständen, Vorräten, sonstigen Vermögensgegenständen und auch seltener aktiven Rechnungsabgrenzungsposten, sollte ihre Entstehung dem Umlaufvermögen zuordenbar sein oder die Anforderung der kurzfristigen Bezeichnung zur Rechnung tragen.

- Das langfristige Kapital (Passiva) summiert Eigenkapital, Rückstellungen, langfristige Verbindlichkeiten und den passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

- Das kurzfristige Kapital (Passiva) beinhaltet explizit das kurzfristige Sparvolumen, definiert als Spareinlagen und Sparbriefe mit einer Kündigungsfrist oder Laufzeit von erkennbar bis zu einem Jahr. Weitere kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten werden dieser Kategorie ebenfalls inkludiert.

Die Bezeichnung langfristig und kurzfristig wird hierbei strikt getrennt. Als Zeitgrenze ist ein Jahr festgelegt. Alles bis zu einem Jahr – erwartbarer – Laufzeit wird als kurzfristig und alles mit einer Laufzeit über einem Jahr als langfristig tituliert. Beim Sparvolumen werden Laufzeiten mit Kündigungsfristen von mehr als drei Monaten der langfristigen Fristentabelle zugeordnet.

Zentraler Indikator dieser Methode ist die *Fristendifferenz* – Langfristiges Kapital abzüglich Langfristiges Vermögen. Ein negativer Wert legt offen, dass langfristiges, illiquides Immobilienvermögen durch kurzfristig abziehbare Spargelder finanziert wird – ein wesentliches Risiko im bankähnlichen Geschäftsbereich und unter Maßgabe der *Fristenkongruenz*[5] durch das nicht kurzfristig fungible Vermögen sogar unzulässig. Auch, wenn die *Bodensatztheorie*[6] von Wagner

3. *vgl. https://www.tagesgeldvergleich.net/veroeffentlichungen/zinsen-bei-wohnungsbau-genossenschaften.html (Zugegriffen am 05.10.2025 um 20 Uhr).*
4. *Siehe hierzu Ahrens 2026: Seite 34.*
5. *Vgl. Hübner 1854: Seite 28.*
6. *Vgl. Wagner 1857: Seite 167.*

der strikten Maßgabe von Hübner widersprach und in der heutigen Zeit auch ein plötzlicher Abzug kurzfristig verfügbaren Kapitals immer eine Wahrscheinlichkeit[7] besitzen muss, ist diese gewonnene Kennzahl ein erstes Indiz für Fristentransformation und einhergehend mit einem gewissen Risiko verbunden.

Schlussendlich wird zur weiteren Bewertung des Risikos und des Umgangs mit der Fristentransformation die *Liquiditätsdifferenz*[8] aufgestellt. Diese ergibt sich aus den Unfertigen Leistungen, kurzfristigen Forderungen, Wertpapieren des Umlaufvermögens, der Flüssigen Mittel und der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten – insbesondere des kurzfristigen Sparvolumens – und der Erhaltenen Anzahlungen. Grund dieser Betrachtung ist die Nachbildung des Laufzeitbands 4[9] und in erster Linie die Einschätzung, ob die Inanspruchnahme der Fristentransformation zum Risiko für die Liquidität der Genossenschaft führt, wenn das gesamte kurzfristige Sparvolumen abgezogen werden würde. Ein signifikantes Risiko ergibt sich demnach bei der Überbeanspruchung der Fristentransformation – im absoluten Betrag über das Sparvolumen hinausgehend – und negativer Liquiditätsdifferenz. Daher wird U4 im späteren Verlauf gesondert betrachtet.

Segmentierung der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

Um die Profitabilität isoliert bewerten zu können, wurde in einem zweiten Schritt ein Modell zur rechnerischen Trennung der GuV in die Segmente *Kern* (Wohnungswirtschaft) und *Spar* (Spareinrichtung) angewandt.[10] Da keine detaillierte Segmentberichterstattung seitens der untersuchten Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung existiert, wurden folgende belastbare Annahmen zur Zurechnung des Segments *Spar* getroffen:

- Zinsergebnis: Zinserträge wurden, sofern identifizierbar, direkt zugeordnet. Der Zinsaufwand ergab sich aus dem veröffentlichten, bzw. im Nachgang[11] geschätzten Durchschnittszins der Spareinlagen und dem durchschnittlich gebundenen Sparvolumen des Betrachtungszeitraums.

- Personalaufwand: Da dieser den größten Fixkostenblock der Spareinrichtung darstellt, wurde die Anzahl der dedizierten Mitarbeiter (in Vollzeitäquivalenten) mit einem pauschalierten Kostensatz von 74.508 € multipliziert. Dieser Wert basiert auf der Gehaltsstufe 5 des Vergütungstarifvertrags des Arbeitgeberverbands der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV), zuzüglich 20 % Lohnnebenkosten und Opportunitätskosten für die Vorstandsmitwirkung. Lagen keine genauen Mitarbeiterzahlen vor, wurde die systemisch notwendige Mindestbesetzung einer Vollzeitstelle angenommen.

- Sachaufwand: Der sächliche Verwaltungsaufwand (Prüfungen, spezielle IT-Systeme) wurde pauschal mit 1,0 % des sonstigen betrieblichen Aufwands angesetzt.

- Umsatzerlöse/Interne Verzinsung: Die Spareinrichtung stellt dem Kerngeschäft Liquidität zur Verfügung. Um diesen internen Nutzen zu monetarisieren, wurde als fiktiver Erlös eine Verzinsung von 2,56%[12] auf das gesamte Sparvolumen zum 31.12.2023 berechnet. Dieser risikolose Renditekompromiss bewertet den Nutzen der Spareinrichtung für die Gesamtgenossenschaft objektiv.

- Sonstige GuV-Posten: Weitere Positionen in der Gewinn- und Verlustrechnung wurden strikt nach den Angaben im Anhang des Jahresabschlusses bzw. nach dem Geschäftsbericht zugeordnet. Konnte keine eindeutige Zuordnung zum Segment *Spar* erfolgen, wurde die Position im Segment *Kern* belassen.

---

7. *Vgl. Stützel 1981: Seite 765ff.*
8. *Siehe hierzu Ahrens 2026: Seite 37f.*
9. *Vgl. §2 Abs. 1 LiqV.*
10. *Siehe hierzu Ahrens 2026: Seite 38ff.*
11. *Hierbei wurden zuerst die gegebenen Durchschnittszinsen in den Berichten zusammen mit der rechnerischen Verzinsung anhand der Zinsauszahlungen auf das Sparvolumen verglichen, weil einige Unternehmen lediglich einen absoluten Betrag auswiesen. Es ergab sich überraschenderweise für beide separate Angabevarianten (durschn. Zins und durschn. Zins aus absoluten Beträgen) dieselbe durchschnittliche Verzinsung für 2023 von 0,98%.*
12. *Die maximale Rendite zehnjähriger Bundesanleihen, emittiert im Jahr 2023, betrug 2,56%. Gewählt wurde die zehnjährige Bundesanleihe als Vergleich, da die Fristigkeit eine geeignete Kombination zwischen den langfristigen Immobilieninvestitionen und den überwiegend kurzfristigen Sparvolumina darstellt.*

Wirtschaftlichkeit im Kontext regulatorischer Fixkosten

Die Auswertung der segmentierten GuV belegt, dass die Spareinrichtungen überwiegend profitabel operieren. Unter den Prämissen des Modells weisen 44 der 46 untersuchten Wohnungsgenossenschaften im Segment der Spareinrichtung ein positives Ergebnis vor Steuern (EBT) aus.

Jedoch offenbart die detaillierte Betrachtung, dass die Regulatorik ein signifikantes Strukturproblem darstellen kann. Da Spareinrichtungen rechtlich als Kreditinstitute gemäß §1 Abs. 1 Kreditwesengesetz gelten, unterliegen sie den Vorgaben der Bankenaufsicht (BaFin). Fixkostenblöcke, wie aufgrund von §33 Kreditwesengesetz, wonach die Geschäftsleitung bereits aus mindestens zwei theoretisch und praktisch qualifizierten Bankleitern bestehen muss, woraus Gehaltsaufschläge und in Konkurrenz treten zum etablierten Bankensektor resultieren. Zudem verlangen die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) eine strikte, kostensteigernde personelle Funktionstrennung von Markt (Kundenkontakt) und Marktfolge (Risikoüberwachung). Hinzu kommen hohe Investitionen zur Erfüllung der Bankaufsichtlichen Anforderungen an die IT (BAIT).[13] Während Großbanken bzw. große Spareinrichtungen die Kosten für Cyber-Security und IT-Compliance über Skaleneffekte auffangen, stellen diese regulatorischen Fixkosten bei kleineren Spareinrichtungen einen überproportionalen Kostenfaktor dar, welcher das kleine Einlagengeschäft nicht auffangen kann. Somit ist eine gewisse Skalierung notwendig.

Die Bilanzanalyse beweist, dass die regulatorischen Fixkosten insbesondere für kleine Genossenschaften existenzbedrohend sein können und den Betrieb einer Spareinrichtung in einer geringeren Dimensionierung in Frage stellen. Bei einer netto verbleibenden Zinsmarge von netto circa 1% des Einlagenbestandes[14] können kleine Einrichtungen (wie das untersuchte Unternehmen U3) mit einem geringen Sparvolumen diese Fixkosten rechnerisch potentiell nicht decken und damit nicht zur Nutzensteigerung beitragen, wenn die Unternehmung gleichzeitig einen relativ attraktiven Zins anbieten möchte. In diesen Fällen würde es zu einer Quersubventionierung durch das wohnungswirtschaftliche Kerngeschäft zugunsten des defizitären Betriebs der Spareinrichtung kommen – ein Zustand, der den Zwang zu strukturellen Skaleneffekten, also Wachstum des Einlagenvolumens, in diesem Geschäftsmodell verdeutlicht.[15]

Mangelnde Rationalität und der Beleg der Subventionsasymmetrie

Unter Rekurs auf die tugendethische Kategorie der *Klugheit* bezweifelten Knüfermann und Roweda, dass die Zinspolitik der Wohnungsgenossenschaften in der Praxis stets vollständig rational durchdacht sei. Ihre Erhebungen ergaben, dass Genossenschaften bei der Definition der betriebswirtschaftlichen Effizienz ihrer Zinsprodukte fast ausschließlich die reinen Sparangebote externer Kreditinstitute als Benchmark heranziehen.[16] Die vorliegende Untersuchung deckt die ökonomische Kurzsichtigkeit dieses Ansatzes auf. Selbst in den Berichten der Unternehmen wird beschrieben, dass das Einlagengeschäft de facto eine signifikante Finanzierungsaufgabe für den Immobilienbestand übernimmt. Daher muss das Angebot an Fremdkrediten externer Banken zwingend in die Kalkulation des eigenen Zinsangebotes für Spareinlagen einfließen. Genossenschaften sparen sich bei der internen Finanzierung die Kreditmarge der Banken und umgehen die Hürden und strengen Beleihungsgrenzen grundbesicherter Annuitätendarlehen. Übernehmen dafür allerdings auch die Risiken des bankähnlichen Geschäfts.

Diese mangelnde rationale Einpreisung des eigenen Vorteils führt zu einer gewissen Zinsasymmetrie. Empirisch belegbar ist, dass während die Marktzinsen für einjährige Anlagen Ende des Jahres 2023 auf über 3% kletterten, die Genossenschaften die Zinswende kaum weitergaben. Der statistisch ermittelte Median- und Mittelwertzins über alle 46 Genossenschaften lag bei lediglich 0,98%, bei überwiegend kurzfristigem Sparvolumen.[17] Dieser Befund liefert den quantitativen Beweis für die von Knüfermann und Roweda postulierte *Subventionsasymmetrie*.[18] Wenn die weitestgehend kurzfristigen Sparprodukte drastisch unterhalb des Marktniveaus verzinst werden, subven-

13. Vgl. Hunziker 2023: Seite 79f.
14. Vgl. Weber 2005: Seite 5.
15. Siehe hierzu Ahrens 2026: Seite 60f.
16. Vgl. Knüfermann/Roweda 2023: Seite 5.
17. Siehe hierzu Ahrens 2026: Seite 49f.
18. Vgl. Knüfermann/Roweda 2023: Seite 4f.

tioniert der Anteil der sparenden Mitglieder faktisch die günstige Finanzierung des gesamten Unternehmens und damit indirekt die Mieten der potentiell nicht-sparenden Mitglieder. Hierdurch läuft die Genossenschaft Gefahr das genossenschaftliche Gleichbehandlungsprinzip zu gefährden und auch den eigentlichen Förderauftrag – der das Mitglied wirtschaftlich besserstellen soll – zu verletzen.[19] Das Gleichgewicht hat sich zulasten des unmittelbaren Renditenutzens der Sparer hin zugunsten der nachhaltigen Unternehmensstabilität verschoben, wobei ein drastischer Abzug der Sparmittel in Kauf genommen wird, wodurch weitere Risiken für die Liquidität entstehen können.

Dominanz der Fristeninkongruenz: Eine Gratwanderung am Beispiel U4

Die Vermengung des Immobilien- und Einlagengeschäfts in einem einzigen Geschäftsmodell erhöht die systematischen Risiken drastisch, da dieses von allen Mitgliedern gleichermaßen getragen werden muss – wodurch Sparende im Insolvenzfall einer Doppelbelastung ausgesetzt sein könnten.[20] Die Strukturbilanzanalyse offenbart, wie flächendeckend dieses Risiko in der Branche verankert ist. 37 der 46 untersuchten Unternehmen weisen eine negative Fristendifferenz auf. Sie betreiben somit klassische Fristentransformation, indem sie langfristige Immobilieninvestitionen durch Gelder aus kurzfristigen Spareinlagen finanzieren.[21] In der genossenschaftlichen Praxis wird dieses Vorgehen durch Wagners Bodensatztheorie legitimiert, welche besagt, dass sich statistisch ein stabiler Bodensatz an Geldern bildet, der nicht abgezogen wird.[22] Dem steht Stützels Maximalbelastungstheorie gegenüber, die warnt, dass in einer Vertrauenskrise diese statistische Sicherheit kollabiert.[23] Aufgrund der Immobilien, die als illiquide Aktiva nicht ad hoc fungibel sind, drohen Notverkäufe unterhalb des Buchwerts, was zu existenzbedrohenden Substanzverlusten führen könnte. Bei 36 der untersuchten Genossenschaften ist dieses theoretische Risiko noch als *akzeptabel* einzustufen, da die Fristenunterdeckung (Fristendifferenz) maximal die Höhe des eigenen Sparvolumens erreicht.

Ergänzend zur strukturellen Fristenbetrachtung liefert die quantitative Analyse der Liquiditätsdifferenz Aufschluss über die akute solvenzsichernde Manövrierfähigkeit der untersuchten Wohnungsgenossenschaften. Hierbei ist festzustellen, dass 13 der 46 Unternehmen eine negative Liquiditätsdifferenz aufweisen und somit bei Abzug des Sparvolumens einen Liquiditätsengpass hätten. Ein Großteil steuert die Genossenschaft in ihrer Liquiditätsplanung allerdings konservativ absichernd, was in jedem Fall mit mindestens einer Fristendifferenz bis maximal dem gesamten Sparvolumen abgesichert ist.[24]

Das Extrembeispiel des Unternehmens U4 demonstriert jedoch die prekären Grenzen dieses Modells. U4 weist eine ungedeckte Fristendifferenz von 52,5 Mio. € auf, während das absolute Sparvolumen lediglich 42,8 Mio. € beträgt. Diese deutliche Finanzierungslücke von ca. 9,7 Mio. € muss durch den Einsatz von Rückstellungen, welche bei U4 ebenfalls überwiegend langfristiger Natur sind, oder auch auf Kosten der Gläubiger – also aus den Verbindlichkeiten – zur Deckung der Fristentransformation geschlossen werden.[25] Solch ein Vorgehen überstrapaziert die Risikotragfähigkeit und konterkariert im wahrscheinlichen Ernstfall den Förderauftrag der sicheren Wohnungsversorgung, da die Genossenschaft die Substanz der Gemeinschaft zur Maximierung von Finanzierungsvorteilen auf das Spiel setzt und wissentlich in Kauf nimmt potentiell die wohnenden Mitglieder im Bestand zu veräußern. Es wird demnach ein zusätzliches Risiko eingegangen, welches nun ökonomisch bewertet und mit einem Zinsaufschlag versehen werden kann. Sprich, dem Ernstfall – dem plötzlichen Abzug des beinahe gesamten Sparvolumens – vorzubeugen, indem die Spareinrichtung ihren sparenden Mitgliedern einen besseren Zins am Markt gewährt. Hierbei lässt U4, als eines der wenigen Unternehmen, allerdings keinen Einblick zu und versperrt somit die Möglichkeit zur Bewertung des Risikoaufschlages im Zinsangebot. Einziges positives Merkmal ist hierbei die positive Liquiditätsdifferenz des U4, welches mit einem soliden Puffer allerdings aus den fast vollständigen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung respektive des

19. Vgl. Knüfermann/Roweda 2023: Seite 4f.
20. Vgl. Knüfermann/Roweda 2023: Seite 5.
21. Siehe hierzu Ahrens 2026: Seite 52.
22. Wagner 1857: Seite 167.
23. Stützel 1981: Seite 765ff.
24. Siehe hierzu Ahrens 2026: Seite 45ff.
25. Siehe hierzu Ahrens 2026: Seite 53ff.

Folgejahres erkauft ist. Ein Umstand der das Risiko nur gelinde schmälert.

Kern-Thesen und Ausblick

Aus der Datenerhebung und Auswertung lassen sich folgende Kernaussagen für das Geschäftsmodell der Spareinrichtung ableiten:[26]

Divergenz als Nutzeneffekt: Je höher die Divergenz zwischen der Spar-Quote – Relation zwischen Sparvolumen und Bilanzsumme – und der gewährten durchschnittlichen Verzinsung des Sparvolumens ist, desto höher ist der Nutzeneffekt der Spareinrichtung für die Genossenschaft.

Laufzeiteffekt: Umso länger die Laufzeit für Spareinlagen in einer Spareinrichtung vereinbart wurden, desto weniger attraktiv war dabei das Zinsangebot für den Anleger im Vergleich zu den erzielbaren Marktzinsen in einem steigenden Zinsmarkt.

Fehlende ökonomische Risikoprämie: Eine Korrelationsanalyse zeigt einen Wert von -0,08 zwischen der relativen Inanspruchnahme der Fristentransformation zu der Bilanzsumme (Fristendifferenz-Quote) und dem gebotenen Durchschnittszins der Spareinrichtung.[27] Steigt also das bilanzielle Risiko der Unternehmung, steigt die Verzinsung für das Mitglied folglich nicht. Rationale Anleger erhalten in risikofreudigeren Genossenschaften – wie U4 – keine adäquate finanzielle Entlohnung für das getragene Ausfallrisiko.

Grenzen der Nutzbarkeit: Wenn die Fristeninkongruenz (Fristendifferenz) – des langfristigen Kapitals in Bezug auf das langfristige Vermögen – über den absoluten Bestand des Sparvolumens betrieben wird, läuft die Genossenschaft Gefahr den Nutzeneffekt der Spareinrichtung für die Finanzierungsstruktur zu minimieren, weil Anleger einen vergleichsweisen höheren Zins für die risikoreichere Sparanlage verlangen müssten.

Systemische Nutzenmaximierung: Wenn die Genossenschaft in absoluten Werten mehr Sparvolumen aufnimmt, betreibt sie stärker die Fristentransformation und die Fristendifferenz sinkt weiter, gegebenenfalls in den negativen Bereich.

Risikozuschlag: Wenn die Eigenkapital-Quote sinkt oder die Fremdkapital-Quote steigt, dann steigt auch die durchschnittliche Verzinsung der Spareinlagen.

Hiermit aufgezeigte Korrelationen decken nicht zwangsläufig Kausalitäten auf, gewähren allerdings in der engmaschigen Datenstruktur einen Einblick in potentielle Risiken und Potentiale.

Die Untersuchung zeigt, dass die Spareinrichtung ein hochwirksames strategisches Instrument zur Sicherung der Bankenunabhängigkeit und zur Mietenstabilisierung bleibt. Dieser betriebswirtschaftliche Markterfolg wird jedoch zuweilen durch eine Vernachlässigung der angemessenen Sparer-Rendite und durch tiefgreifende strukturelle Risiken im Bereich der Fristeninkongruenz erkauft. Das hybride Modell bleibt tragfähig, erfordert jedoch zur Bewahrung der genossenschaftlichen Identität dringend eine balanciertere Justierung zwischen ethischer Mitgliederbehandlung, Risikosteuerung und dem Streben nach ökonomischer Effizienz. Aus der praktischen Erfahrung und den Gesprächen mit Mitgliedern – seitens des Autors in seiner beruflichen Funktion – lässt sich allerdings ebenfalls konstatieren, dass die wohnenden Mitglieder einer Anlage in ihrer Wohnungsgenossenschaft eher Vertrauen schenken würden. Die Gründe können vielfältig sein. Letztgenannter Beobachtung lässt sich hinzufügen, dass solche Aussagen zumeist von älteren Personen getätigt wurden, welche wenig konform mit bspw. dem Aktienmarkt sind. Genau aus diesem Grund besteht eine gesteigerte ethische Verpflichtung der Genossenschaften das Vertrauen nicht zum Zwecke einer Subventionsasymmetrie zu gebrauchen.

Hierin zeigt sich ein bemerkenswertes Vertrauens-Paradoxon: Die traditionell hohe Bindung und das ausgeprägte Sicherheitsbedürfnis – insbesondere älterer Mitgliedergruppen – führen dazu, dass Kapital trotz rational messbarer Renditenachteile nicht abgezogen wird. Aus unternehmensethischer Sicht entlastet diese Trägheit die Genossenschaften jedoch nicht. Im Gegenteil, sie verschärft die moralische Pflicht zur Einhaltung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsprinzips, da das entgegengebrachte Vertrauen nicht zur einseitigen Quersubventionierung des Wohnungsbaus instrumentalisiert werden darf.

26. Siehe hierzu Ahrens 2026: Seite 65f.
27. Siehe hierzu Ahrens 2026: Seite 55.

Abschließend eine Tabelle zur Übersicht relevanter Aussagen:

Kennzahl/Dimension	Empirischer Befund (Untersuchungsjahr 2023)	Strategisches Risiko/Implikation
Zinsweitergabe (Median)	0,98 % bei überwiegend kurzfristigen Einlagen	Subventionsasymmetrie zu Lasten der Sparer
Fristenstruktur	37 von 46 Genossenschaften mit negativer Fristendifferenz	Aktive, teils riskante Fristentransformation
Extremrisiko (U4)	122,61 % des Sparvolumens langfristig gebunden	Ausreizung der Risikotragfähigkeit bei Vertrauenskrisen
Regulatorik	Hoher Fixkostenblock durch BAIT / MaRisk	Existenzbedrohung für kleine Spareinrichtungen

Literaturangaben

Ahrens, Leon-André. 2026. Spareinrichtungen bei Wohnungsgenossenschaften im Spannungsfeld zwischen Förderauftrag und finanziellen Risiken. Waren (Müritz): EBZ Business School. Betreffend: Abschlussarbeit zur Erlangung des Grades Bachelor of Arts.

Hübner, Otto. 1854. Die Banken. Leipzig: Heinrich Hübner. Eingesehen am 17.12.2025: https://play.google.com/books/reader?id=hGw7AAAAcAAJ&pg=GBS.PP4&hl=de

Hunziker, Christian. 2023. Genossenschaften mit Spareinrichtung - Erhebliche Her"ausforderungen durch Regulatorik. DW - Die Wohnungswirtschaft 76. Jg.: 79–81.

Knüfermann, Markus und Michael Roweda. 2023. Überprüfung der Marktkonformität von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen - Eine ordoliberale und wirtschaftsethische Analyse. Titel der Reihe: die Immobilienanalyse. Ausgabe: 27. Bochum: EBZ Business School. Stützel, Wolfgang. 1981. Ist die „Goldene Bankregel" eine geeignete Richtschnur für die Geschäftspolitik der Kreditinstitute? in Texte zur wissenschaftlichen Bankbetriebslehre. 2. Göttinger Hefte zur Bankbetriebslehre und Unternehmungsfinanzierung, Hrsg. Hans-Dieter Deppe, 765–782. Göttingen: Schwartz.

Wagner, Adolph. 1857. Beiträge zur Lehre von den Banken. Leipzig: Leopold Voss.

Weber, Heinz-Otto. 2005. Expertise Spareinrichtung Hrsg. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.

Über den Autor

Leon-André Ahrens schloss im Frühjahr 2026 sein Studium (B.A. Real Estate) an der EBZ Business School ab. Zuvor absolvierte er eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Warener Wohnungsgenossenschaft eG. Dort ist er unter anderem in den Bereichen Buchhaltung, IT-Administration, Digitalisierung und Investitionsrechnung tätig. Zudem qualifizierte er sich als Geprüfter Bilanzbuchhalter in der Immobilienwirtschaft (EBZ) und als Wohnungs- und Immobilienwirt (EBZ).

Seit Dezember 2021 ist Ahrens kommunalpolitisch in Waren (Müritz) aktiv. Als Mitglied des Stadtparlaments arbeitet er unter anderem im Rechnungsprüfungsausschuss sowie im Finanz- und Grundstücksausschuss mit. Im April 2026 wurde er in den Aufsichtsrat der Stadtwerke Waren GmbH berufen. Zudem gehört er dem Young-Leader-Network des VNW an. Ahrens ist Deutschlandstipendiat der EBZ (2026/2027) und wurde mit dem Young Talents Award 2026 ausgezeichnet.

Kontakt: ahrens@warener-wg.de

Impressum

EBZ Business School (FH)
Springorumallee 20
44795 Bochum

T +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de
M rektorat@ebz-bs.de

Rektorat
Prof. Dr. Daniel Kaltofen // Rektor
Daria Gabrysch // Kanzlerin
Prof. Dr. Raphael Spieker MRICS // Prorektor für Studium und Lehre
Prof. Dr. Torsten Bölting // Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.
EBZ Business School
Dr. Nils Rimkus // n.rimkus@e-b-z.de

Layout
Grafik // grafik@e-b-z.de

Erscheinungsdatum
Oktober 2026

Bildnachweise
Foto Leon-André Ahrens: © **Mirko Runge**
Foto Prof. Dr. Markus Knüfermann: © **Sascha Kreklau**