

Private Altersvorsorge bei Genossenschaften

## Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile nicht ohne Risikomanagement

Dass eine private Altersvorsorge zur Sicherung des Wohn- und Lebensstandards im Alter immer wichtiger wird, rückt immer mehr ins öffentliche Bewusstsein. Schließlich machen die Wohnkosten bei den Haushalten den weitaus größten Anteil der Fixkosten aus: Die Mieterhaushalte über 65 Jahre (Haushaltsvorstand) wenden in den alten Bundesländern ca. 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete auf, in den neuen Bundesländern etwas weniger. Auch wenn in zahlreichen regionalen Wohnungsmärkten die Wohnungssituation heute entspannt ist, werden die Wohnkosten vielerorts in absehbarer Zeit wieder steigen (u. a. aufgrund von steigenden Nebenkosten). Die Kalkulierbarkeit der Wohnkosten im Alter gewinnt daher an Bedeutung, um im Alter den Wohn- und Lebensstandard halten zu können.

„Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt“ – unter diesem Titel sind die Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsprojekts in einem Handbuch veröffentlicht, das unterschiedliche Wege zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter aufzeigt. Analyse & Konzepte und das Institut für Genossenschaftswesen an der an der Philipps-Universität Marburg haben gemeinsam das Forschungsprojekt des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) bearbeitet und die Ergebnisse in diesem Handbuch aufbereitet. Im Ergebnis ist eines der untersuchten Altersvorsorgeprodukte für die Genossenschaften besonders interessant, da es auf den Besonderheiten der Genossenschaften, der Beteiligung von Mitgliedern durch Anteilszeichnung, aufsetzt: der Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile zur privaten Altersvorsorge.

Wohnkostenreduzierung im Alter durch Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile:

- Das Mitglied erwirbt je – nach Wunsch und nach Lebenslage – zusätzliche Geschäftsanteile. Entweder einmalig oder

nach und nach in Form eines Einzahlungsplans.

- Die Wohnungsgenossenschaft zahlt auf die Geschäftsguthaben eine jährliche Dividende und/oder Zinsen.
- Diese Dividenden-/Zinszahlung wird dem angesparten Kapital gutgeschrieben und nach und nach zum Erwerb weiterer Geschäftsanteile genutzt.
- Die Nutzung des zusätzlichen Geschäftsguthabens kann vom Mitglied frei gestaltet werden:
  1. Zur Senkung der Wohnkosten im Rentenalter (über eine monatliche Verrechnung)
  2. Als Auszahlung zur freien Verfügbarkeit

### Interesse der Mitglieder ist groß

Anhand von Mitgliederbefragungen wurden im Projekt die Bedürfnisse bei der Altersvorsorge und das Interesse an der „Wohnkostenreduzierung durch den Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile“ erfragt. Die Ergebnisse geben wertvolle Hinweise für die Genossenschaften zur Gestaltung des Produkts und zum Marketing und sind indirekt in die

Projektarbeit (z. B. bei den Berechnungen) eingeflossen.<sup>1</sup>

- Das Interesse an der Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile als private Altersvorsorge – marktübliche Verzinsung vorausgesetzt – besteht bei allen Haushaltstypen. Insgesamt liegt die Zeichnungsbereitschaft bei 54 % der Befragten.
- Im Hinblick auf das Einkommen zeigen Bezieher niedriger und hoher Einkommen das größte Interesse: Für diejenigen Mitglieder mit hohem Einkommen wird das Produkt als Zusatzprodukt verstanden. Diejenigen mit niedrigem Einkommen sehen es dagegen als privates Altersvorsorgeprodukt, „das sie sich auch leisten können“, da die monatlichen Beiträge flexibel gestaltet werden können.
- Mehrheitlich würden die Zeichnungsbereiten monatlich einen Betrag von bis zu 50 Euro anlegen. Diese Einschätzung wurde im Rahmen der Befragung gegeben, ohne dass die Mitglieder konkrete Konditionen des Altersvorsorgeprodukts kannten.
- Die wichtigste Eigenschaft eines Altersvorsorgeprodukts ist für die Mitglieder die Sicherheit, gefolgt von der Vererbbarkeit. Dagegen hat die Rendite die geringste Bedeutung – allerdings werden kommende Rentnergenerationen bei der Entscheidung für eine zusätzliche Altersvorsorge zunehmend auch auf eine ausreichende Rendite achten müssen.
- Im Hinblick auf die Ausgestaltung eines Altersvorsorgeprodukts ist den Mitgliedern das Sonderkündigungsrecht am wichtigsten. Ebenfalls sind Flexibilität (d. h. Aussetzen von Zahlungen oder Änderung bei den Sparbeträgen) und die Auszahlung als monatliche Rente wichtig. Die Auszahlung eines angesparten Kapitals als Einmalzahlung steht dage-

### Abb. 1: Wohnkostenreduzierung für jungen Single (35 Jahre)

Bei 4 % Dividende

Zu versteuerndes Jahreseinkommen	12.500 €
Einzahlungsmodus	30 Jahre Einzahlungsplan
Einzahlungsbetrag	50 € monatlich
Netto-Endwert	31.122 €
Auszahlungsmodus	20 Jahre Auszahlungsplan*
Wohnkosten (Nettokaltmiete)	300 € monatlich
<b>Wohnkostensenkung</b>	<b>191 € monatlich</b>

\*) Mit vollständigem Kapitalverzehr.

Steuerliche Aspekte wurden berücksichtigt (z. B. Versteuerung der Dividende durch das Mitglied), Quelle: Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt. Ein Handbuch für Wohnungsgenossenschaften. Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Hammonia-Verlag Hamburg, 2006.

gen bei deutlich weniger Mitgliedern an erster Stelle.

### Zusätzliche Geschäftsanteile rechnen sich für Mitglieder

Das ergeben die Berechnungen, die im Rahmen des Forschungsprojekts durchgeführt wurden. Der Kapitalstock, den die Mitglieder mit der Anteilszeichnung erreichen können, variiert nach Alter, Haushaltseinkommen und -größe, denn das Modell ist für alle Lebenslagen der Mitglieder geeignet. In Abbildung 1 werden beispielhaft Ansparleistungen und Wohnkostenreduzierungen für unterschiedliche Haushaltstypen dargestellt.

### Bereits kleine Beträge bringen langfristig spürbare Entlastungen

Sofern das Mitglied sein Kapital nicht vollständig verzehren, sondern einen Teil vererben möchte, wie dies die Mitglieder in der Befragung wünschen, lässt sich auch dies mit dem Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile umsetzen: Beim obigen Fall ließe sich bei einer Verdopplung des Auszahlungszeitraums auf 40 Jahre (der Erlebensfall wäre 105 Jahre) immer noch eine Wohnkostenreduzierung von 131 Euro pro Monat erzielen. Deutlich geringer fällt der Zinseszinsseffekt aus, wenn anstelle der längeren Ansparphase eine Einmalzahlung mit zehnjährigem Zinseszinsseffekt geleistet wird, wie das nächste Beispiel anhand von Mitgliedern mittleren Alters verdeutlicht. Je nach finanzieller Situation im Alter kann aber auch der folgende Fall bereits eine spürbare Entlastung für den Haushalt bedeuten (Abbildung 2).

Für den Fall, dass keine Ersparnisse für eine Einmalzahlung zur Verfügung stehen, könnte das o. a. Ehepaar mit 55 Jahren alternativ zehn Jahre lang monatlich 50 Euro einzahlen und bekäme damit ab 65 Jahren bei einem 20-jährigen Auszahlungsplan eine ähnliche Wohnkostenreduzierung (41 Euro).

### Einstieg bis ins Rentenalter möglich

Die Flexibilität des Altersvorsorgeprodukts bietet auch Rentnern den Einstieg in die Reduzierung der Wohnkosten im Alter. Die Einmalzahlung muss dann ohne den Zinseszinsseffekt entsprechend höher ausfallen, um die gleichen monatlichen Entlastungseffekte zu erhalten. Möchte ein Mitglied mit 65 Jahren ebenfalls 40 Euro Wohnkosten monatlich

sparen, müssen bei Renteneintritt einmalig 6.700 Euro eingezahlt werden – anstelle der 5.000 Euro des Ehepaars, das zehn Jahre vor Auszahlungsbeginn mit einem Einmalbetrag zusätzliche Geschäftsanteile gezeichnet hat.

Zwar ist die zusätzliche private Altersvorsorge für die Gruppe der älteren Mitglieder bzw. jetzigen Rentner aufgrund der vergleichsweise guten Alterseinkünfte insgesamt weniger wichtig. Jedoch nutzt gerade die Zielgruppe der Rentner für ihre Ersparnisse oftmals wenig rentierliche Anlageformen (z. B. Sparbücher). Mit einer entsprechenden Dividenden- bzw. Zinszahlung kann die Reduzierung der Wohnkosten im Alter über die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile also auch für diese Gruppe interessant sein.

### Neue Wege zur Mitgliederbindung und -gewinnung

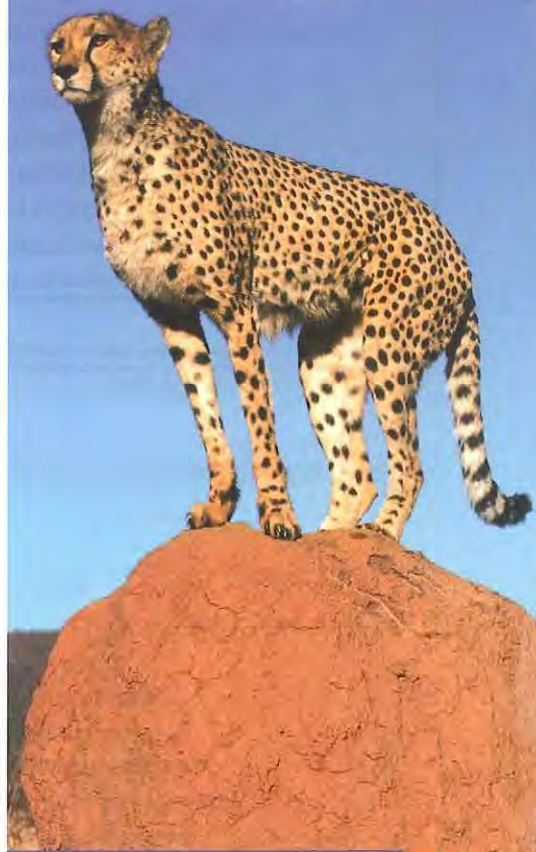
Voraussetzung zur Nutzung dieses Altersvorsorgeprodukts ist die Mitgliedschaft. Damit bringt der – langfristig angelegte – Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile für die Altersvorsorge eine weitreichende Mitgliederbindung mit sich. Das Angebot, über die langfristige Zeichnung von Geschäftsanteilen kontinuierlich einen Kapitalstock für das Wohnen im Alter aufzubauen, können Genossenschaften insbesondere in Verbindung mit weiteren Dienstleistungs- und Serviceangeboten zur Gewinnung neuer Mitglieder einsetzen.

Für den Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile ist auch die Gruppe der nicht-wohnenden Mitglieder eine interessante Zielgruppe. So können Mitglieder nach dem Auszug aus der Genossenschaftswohnung weiterhin Anteile zeichnen oder zumindest ihre Anteile bei der Genossenschaft „stehen lassen“, wie dies heute angesichts attraktiver Konditionen bereits von Mitgliedern praktiziert wird. Diese Zielgruppe bleibt häufig auch nach dem Auszug weiterhin mit der Genossenschaft in Verbindung und kann z. B. für das Wohnen im Alter bei Genossenschaften zurückgewonnen werden.

### Verbesserung der Finanzierungssituation

Mit der Generierung von zusätzlichem Kapital durch die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile wird die finanzielle Basis der Genossenschaft gestärkt und mit einem erhöhten Eigenkapital wiederum ▶

## Ihr starker Partner



Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

**Flexibilität, Geschwindigkeit und Kraft – starke Partner haben nicht nur eine gute Kondition, sondern auch beste Konditionen.**

**Sprechen Sie uns an:**

#### Frank Thurau

Bremen, Niedersachsen, Westfalen  
Tel. 0251 4905-255  
Mobil 0171 6156406

#### Berndt Henke

Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland  
Tel. 0211 778-1544  
Mobil 0171 6131720

#### Thomas Hergreen

Bayern, Baden-Württemberg  
Tel. 089 43746055  
Mobil 0175 4303763

#### Juerg Schönherr

Bayern, Berlin, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen  
Tel. 030 220021-10  
Mobil 0171 6131771

[www.wlbank.de](http://www.wlbank.de)

**Premium Fördermitglied im GdW**

**WL BANK**

Im Finanzverbund der Volksbanken Raiffeisenbanken

**Abb. 2: Wohnkostenreduzierung für Ehepaar (55 Jahre)**

Bei 4 % Dividende

Zu versteuerndes Jahreseinkommen (Haushalt)	36.000 €
Einzahlungsmodus	Einmalzahlung
Einzahlungsbetrag	5000 €
Netto-Endwert	6.702 € (nach 10 Jahren)
Auszahlungsmodus	20 Jahre Auszahlungsplan*
Wohnkosten (Nettokalmmiete)	400 € monatlich
<b>Wohnkostensenkung</b>	<b>39 € monatlich</b>

\*) Mit vollständigem Kapitalverzehr.

Quelle: Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt. Ein Handbuch für Wohnungsgenossenschaften. Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Hammonia-Verlag Hamburg, 2006.

**Abb. 3: Eigenkapitalpotenzial einer Genossenschaft mittlerer Größe**

(4 % Dividende;  
5 % Fremdkapitalzinsen)

Mitglieder	2.000
Potenzielle Teilnehmer (18-59 Jahre)	1.300
Eigenkapital	13,4 Mio. €
Eigenkapitalquote	27,5 %
<b>maximal möglicher Eigenkapitalzufluss<sup>2</sup></b>	<b>1,6 Mio. €</b>
Eigenkapitalquote dann:	31 %
Fremdkapitalkostensparnis bis zu	16.200 € p.a.

<sup>2</sup>Teilnehmerquote = Anteil Zeichner zusätzl. Geschäftsanteile zum Zweck der Altersvorsorge an den potenziellen Teilnehmern. Bei einer angenommenen Teilnehmerquote von 10 % und einer angenommenen jährlichen Kündigung von 1 % der insgesamt zusätzlich angelegten Geschäftsanteile. Quelle: Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt. Ein Handbuch für Wohnungsgenossenschaften. Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Hammonia-Verlag Hamburg, 2006.

Fremdkapital eingespart (verbessertes Rating). Im Forschungsprojekt wurden anhand realer wohnungswirtschaftlicher Daten die finanziellen Effekte auf Seiten der Genossenschaft berechnet (siehe Beispiel in Abbildung 3).

Auch wenn die wirtschaftlichen Effekte auf Seiten der Genossenschaft von gewissen Mengeneffekten der Teilnehmerquoten abhängen, die sich zwangsläufig aus der Größe der Genossenschaft ergeben, eignet sich dieses Altersvorsorgeprodukt im Grundsatz für jede Genossenschaft.

**Planung und Risikomanagement bleiben unverzichtbar**

Mit der „Startgeneration“, die im o. a. Berechnungsbeispiel zusätzliche Geschäftsanteile zur Altersvorsorge zeichnet, kommen auf die Genossenschaft innerhalb von 40 bis 50 Jahren entsprechende Auszahlungen in Höhe von bis zu 120.000 Euro jährlich zu. Um die finanziellen Folgen der Auszahlungen abzumildern, ist es daher unerlässlich

für die Genossenschaft, Folgegenerationen für das Altersvorsorgeprodukt zu werben, die wiederum zeitversetzt Anteile zeichnen und kündigen. Vor der Einführung des Altersvorsorgeprodukts benötigt die Genossenschaft ein entsprechendes Risikomanagement inklusive eines Frühwarnsystems gemäß Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG). Denn trotz aller Stabilität, Wirtschaftlichkeit und Beständigkeit der Genossenschaften handelt es sich für die Mitglieder um eine Investition in Risikokapital. Anhand von Kennzahlensystemen können Finanz- und Liquiditätsrisiken rechtzeitig erkannt und angegangen werden. Im Zuge ihrer Finanzplanung kann die Genossenschaft bereits etwaige Risiken minimieren, indem das Kapital aus den zusätzlichen Geschäftsanteilen für die Altersvorsorge beispielsweise ausschließlich zur Ablösung von Hypothekendarlehen genutzt wird.

Mithilfe einer Excel-Berechnungshilfe, die vom IfG Marburg im Rahmen des Projekts entwickelt wurde und dort auch bezogen

werden kann (Bestellformular auf der CD zum Handbuch), können die Genossenschaften die dargestellten Berechnungen für ihre Genossenschaft durchführen. Darüber hinaus lassen sich modellhaft auch die Effekte der Wohnkostenreduzierung ihrer Mitglieder in einem Rechentool ermitteln. Das inzwischen große Interesse der Genossenschaften an der Einführung des Erwerbs zusätzlicher Geschäftsanteile für die Altersvorsorge wurde vom GdW mit einer eigens eingerichteten „Arbeitsgruppe Altersvorsorge“ aufgenommen. Bis Ende 2007 werden dort mit Unterstützung von Analyse & Konzepte und dem Institut für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität Marburg die ersten Praxiseinführungen aufgearbeitet und im Ergebnis ein Fahrplan für dieses Altersvorsorgeprodukt entwickelt. Über die Arbeitsergebnisse wird „Die Wohnungswirtschaft“ weiterhin berichten.

Barbara Miehke  
E-Mail: harms@analyse-konzepte.de

Bettina Harms  
E-Mail: miehke@analyse-konzepte.de

<sup>1</sup> Quelle: Befragung bei 300 Mitgliedern von drei Wohnungsgenossenschaften, ergänzt durch vertiefende Mitgliedergespräche. Die Befragung ist bezogen auf die Mitglieder dieser drei Wohnungsgenossenschaften repräsentativ. Über diese Grundgesamtheit hinaus ermöglicht das entstandene Meinungsbild zumindest Tendenzaussagen. Durchgeführt wurde die Befragung von ANALYSE & KONZEPTE im Jahr 2005.

Neben der Reduzierung der Wohnkosten durch Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile beinhaltet die folgende Publikation auch die Potenziale zur Nutzung von Spareinrichtungen und zum Dauerwohnrecht bei der privaten Altersvorsorge:

**Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt**

Ein Handbuch für Wohnungsgenossenschaften. (inkl. CD zum Handbuch)  
Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Hammonia-Verlag, Hamburg, 2006  
ISBN: 3-87292-240-8  
ISBN: 978-3-87292-240-3  
Preis: 29,80 Euro  
Bestell-Telefon-Nr.: **0800 2020801**