

Schwerpunkt Genossenschaften in der Immobilienwirtschaft

Nachfragehoch im Zinstief – die Spareinrichtung als sichere Bank

Seit mehr als 120 Jahren nutzt der Altonaer Spar- und Bauverein seine Spareinrichtung als Instrument der Mitgliederförderung und Unternehmensfinanzierung. Denn, so betont die Autorin, die Spargelder der Mitglieder leisten selbst in der aktuellen Niedrigzinsphase einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft und ihrer Projekte. Denn die Einlagen sind immer noch günstiger als Bankkredite, selbst wenn der mit den aufsichtsrechtlichen Anforderungen verbundene Aufwand berücksichtigt wird. Angesichts dieser Vorteile auf der einen Seite und den Veränderungen in der Bankenlandschaft auf der anderen Seite wundert es nicht, dass in den vergangenen Jahren Baugenossenschaften neue Spareinrichtungen gegründet haben oder dies planen. (Red.)

Als der Altonaer Spar- und Bauverein im Jahr 2012 sein 120-jähriges Bestehen beging, gab es gleich doppelt Grund zu feiern: Zeitgleich mit Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft war 1892 die Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins ins Leben gerufen worden. Bereits die Gründer waren von der Idee überzeugt, der neuen Genossenschaft durch die Spareinlagen der Mitglieder ein Stück Unabhängigkeit von den Banken zu verleihen und die Wirtschaftlichkeit ihrer Projekte zu erhöhen. Gleichzeitig schufen sie mit der Spareinrichtung ein wertvolles zusätzliches Instrument der Mitgliederförderung.

Generationen von Mitgliedern als Sparer

Diese Entscheidung hat sich in der Geschichte der Genossenschaft immer wieder bezahlt gemacht – auch in Krisenzeiten. Beispielsweise nach dem ersten Weltkrieg, als mit Hilfe der Spareinrichtung die noch nicht mit Stromanschlüssen ausgestatteten Wohnungen nachge-

rüstet werden konnten. Oder nach der Inflation von 1923, als die Mitgliedereinlagen für die Finanzkraft sorgten, um die Bautätigkeiten in der noch heute beliebten Wohnanlage Schützenblock aufzunehmen.

Es war keine Überraschung, dass in den letzten Jahren mehrere Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland die nicht unerheblichen gesetzlichen Auflagen in Kauf genommen haben, um eigene Spareinrichtungen ins Leben zu rufen. Die Spareinrichtung ist ein Gewinn für alle – allein aus Sicht der Mitgliederbindung. Rund 2 000 Baugenossenschaften gibt es in Deutschland. Aber nicht einmal 50 von ihnen nutzen die Vorteile einer eigenen Spareinrichtung. Damit ist die eigene Spareinrichtung für eine Genossenschaft fast so etwas wie ein Alleinstellungsmerkmal.

Generationen von Mitgliedern des Altonaer Spar- und Bauvereins waren und sind es gewohnt, dass sie mit ihren Sparbeiträgen einen Beitrag zur Finanzierung von Modernisierung und Neubau im Bestand ihrer Wohnungsbaugenossenschaft leisten. Das wichtigste Argument für die Sicherheit dieser Geldanlagen ist für die Mitglieder zum Greifen nahe: ein beständig wachsender Wohnungsbestand von mittlerweile rund 6 700 Wohnungen mit Schwerpunkt im stark nachgefragten Hamburger Westen.

Die Vorteile der banken- und provisionsunabhängigen Vermögensbildung sind den Sparern des Altonaer Spar- und Bauvereins nicht erst seit der Finanzkrise bekannt – trotzdem profitiert die Spareinrichtung seitdem noch stärker von dem Vertrauensvorschuss ihrer Mitglieder. Ihr

Geld in guten Händen wissen auch die Anleger, die bei der Auswahl ihrer Geldanlage neben Sicherheit und Rendite auch ethische Kriterien berücksichtigen.

Rund 17 000 Mitglieder haben Geld beim Altonaer Spar- und Bauvereins angelegt; die Anzahl der Sparkonten (ohne Sparbriefe) beträgt aktuell rund 26 000. Bis Ende 2013 war das Volumen der Spareinlagen auf rund 136 Millionen Euro angewachsen – das ist fast eine Verdoppelung seit 1996. Möglich ist ein solches Wachstum nur, weil nie die Erwartung der Mitglieder enttäuscht wurde, dass ihnen zu jedem Zeitpunkt sichere und gleichzeitig attraktiv verzinste Sparprodukte zur Verfügung stehen.

Bei der Zinsfestlegung für ihre zehn Sparprodukte orientiert sich die Genossenschaft darum an den unmittelbaren regionalen Mitbewerbern. Deren Konditionen werden im Durchschnitt um 0,25 Prozent übertroffen. Angebote der Direktbanken spielen als Vergleichsmaßstab eine untergeordnete Rolle: Für die Sparer der Genossenschaft spielt die Sicherheit und Transparenz ihrer Geldanlage eine wichtigere Rolle als ein Optimum an Rendite.

Dass aus unternehmerischer Sicht die Zinsen für die Einlagen der Mitglieder durch Erträge gedeckt sein müssen, ist eine Selbstverständlichkeit, die die Genossenschaft auch in der aktuellen Niedrigzinsphase nicht in Schwierigkeiten bringt. Im Durchschnitt sind die Kredite unterschiedlicher Laufzeit, die der Altonaer Spar- und Bauverein bei Banken und anderen Finanzierungsinstituten für seine Neubau- und Modernisierungsprojekte aufgenommen hat, höher verzinst als die Sparprodukte der Mitglieder. Wären alle Darlehen, die die Genossenschaft aufgenommen hat, zum selben Stichtag fällig und würden in der jetzigen Niedrigzinsphase durch Kredite mit zehnjähriger Laufzeit ersetzt, würde diese Rechnung nicht aufgehen. Ein solches Szenario ist jedoch nicht realistisch.

Die Zinsdifferenz macht sich selbstverständlich auch dann noch bezahlt, wenn die Verwaltungskosten für den Betrieb

Die Autorin



Petra Böhme

Mitglied des Vorstands, Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg

der Spareinrichtung berücksichtigt werden – Kosten, die noch geringer ausfallen könnten, wenn die bürokratischen Hürden gesenkt würden. So wird der Zahlungsverkehr dadurch erschwert, dass den Spareinrichtungen keine Bankleitzahl zugestanden wird.

Spareinrichtung erhöht die Wirtschaftlichkeit

Die Spareinlagen machen sich für die Genossenschaft nicht allein in Form der Zinsdifferenz gegenüber der Kreditaufnahme bezahlt – die Gelder der Mitglieder sorgen auch für günstigere Darlehenskonditionen. Finanziert die Genossenschaft beispielsweise einen Neubau zu 60 Prozent mit Fremdmitteln, zu 20 Prozent mit Eigenkapital und zu 20 Prozent mit den Einlagen der Sparer, erhält sie wesentlich günstigere Kreditkonditionen als bei einer 80-Prozent-Finanzierung. Private Häuslebauer können diese Erfahrung bestätigen. Bei Grundstücksankäufen kann die Genossenschaft dank des Kapitals ihrer Spareinrichtung ganz auf die Zwischenfinanzierungen durch Banken verzichten – das spart nicht nur Geld, sondern erhöht auch die unternehmerische Flexibilität.

Das Zinsänderungsrisiko managt die Genossenschaft über die verschiedenen Sparprodukte und ihre unterschiedlichen Laufzeiten. Zusätzlich schreibt die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin im Rahmen der Mindestanforderungen an das Risikomanagement MaRisk regelmäßige Stresstests vor, in deren Rahmen der Altonaer Spar- und Bauverein seine Spareinrichtung

Abbildung 1: Ehemaliges Vereinsbüro des Altonaer Spar- und Bauvereins



Quelle: Altonaer Spar- und Bauverein

hinsichtlich unterschiedlichster Zinsänderungs- und Wirtschaftsszenarien prüft. In ihrem mittelfristigen Wirtschaftsplan hat die Genossenschaft risikokonservativ einen Anstieg des Zinsniveaus eingepreist. Sollten die Kapitalmarktzinsen auf einem niedrigen Stand verbleiben, kann die Spareinrichtung der Genossenschaft entsprechend einen zusätzlichen Geldbetrag für eine noch frühzeitigere Umsetzung geplanter Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung stellen. So profitieren die Mitglieder der Genossenschaft in jedem Szenario.

Unverändert hohe Sparquote der Genossen

Derzeit bietet das niedrige Zinsniveau den Bundesbürgern einen geringen Anreiz zu sparen. Beim Altonaer Spar- und Bauverein ist von der gesunkenen Spar-

quote jedoch noch nichts spürbar. Vielmehr lässt der steigende Bedarf an privater Altersvorsorge ein weiteres Wachstum des Sparbestandes erwarten. Innovative, bedarfsgerechte Produktkonstruktionen, wie beispielsweise der Auszahlplan, zeitlich begrenzte Sonderkonditionen und Mitgliederaktionen, wie zum Beispiel die jährliche Sparwoche, bieten zusätzliche Spar-Anreize und sorgen für Liquiditätszufluss. Lange Schlangen vor dem Schalter der Spareinrichtung sind keine Ausnahme.

Der positive Einfluss der Spareinrichtung auf die Mitgliederbindung der Genossenschaft ist in Zahlen nicht messbar. Eine Stärkung erhält die Verbindung dadurch, dass auch Familienangehörige von Mitgliedern bei der Genossenschaft sparen dürfen – wie bereits 1901 vorausschauend entschieden wurde. Nicht zuletzt die jährlichen Kinderaktionen in der Geschäftsstelle machen das Sparen bei ihrer Genossenschaft schon für die Kleinsten zum Erlebnis. Die Tatsache, dass jedes Mitglied der Genossenschaft ein Sparkonto besitzt, auf das unter anderem die Dividendenzahlungen erfolgen, leistet einen Beitrag dazu, dass auch die „großen“ Mitglieder mit der Spareinrichtung verbunden bleiben.

Auch mit ihrem Service stellt sich die Genossenschaft auf die Bedürfnisse kommender Generationen ein. Ende 2013 startete das E-Banking – damit können Sparer beispielsweise bequem von zu Hause aus Kontostände und Umsätze einsehen, den Überweisungsservice beauftragen und Freistellungsaufträge bearbeiten. Denn was für andere Finanzinstitute gilt, trifft auch für die Spareinrichtung einer Wohnungsbaugenossenschaft zu: Mitglieder erwarten weitaus „Mehr als Geld und Zinsen“.

Abbildung 2: Neubau Othmarscher Höfe



Quelle: bloomimages