

Dirk Lönnecker

Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung – Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG

Dirk Lönnecker, Mitglied des Vorstands, Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, Berlin

Ein Teil der deutschen Wohnungsbau-genossenschaften darf mit Erlaubnis der BaFin Spareinlagen annehmen. Der Autor beschreibt das Profil seines Hauses, und Ingeborg Esser vom GdW ergänzt die Betrachtungen um das Konzept der freiwilligen Einlagensicherung. (Red.)

Von den zirka 2 000 Wohnungsbaugenossenschaften, die dem GdW angehören, hatten Ende des vergangenen Jahres 46 Unternehmen eine Erlaubnis der BaFin, Spareinlagen für ihre Mitglieder und deren Angehörige anzunehmen. Der entsprechende Einlagenbestand betrug insgesamt 1,842 Milliarden Euro. Die Bandbreite der Spareinlagen betrug sechs Millionen Euro bis zu 171 Millionen Euro. Die Verbindlichkeiten KI an der Bilanzsumme betragen teilweise weniger als fünf Prozent.

Rückzug des Staates aus der Wohnungsbauförderung

In den neunziger Jahren zog sich der Staat aus der Förderung des Wohnungsbaus zurück. Eine kluge Finanzierung als Voraussetzung für bezahlbares Bauen, Instandhalten und Modernisieren war gefragt. Die „1892“ hat sich deshalb auf ein altes Prinzip besonnen: Sparen, Bauen, Wohnen. Wie vor über einhundert Jahren, als sie als Berliner Spar- und Bauverein gegründet wurde. 1995 wurde die genossenschaftseigene Spareinrichtung wieder aktiviert. Ein großer Erfolg. Bis Ende 2010 werden die Mitglieder und deren Angehörige 120 Millionen Euro zum eigenen Nutzen und zum Nutzen ihrer „1892“ in die breit gefächerten Sparprodukte angelegt haben.

Bei der „1892“ ist die Spareinrichtung aufbauorganisatorisch als Abteilung im Finanzbereich integriert. Das Einlagevolu-

men, die zusätzlichen Erlaubniserteilungen der BaFin, zum Beispiel für die Ausgabe von Namensschuldverschreibungen, die Verwaltung von Mietkautionen für gewerbliche Vermieter und – als Alleinstellungsmerkmal im Verbund der Spareinrichtungen – der Riester-Banksparplan erfordern ein entsprechendes Personal, und zwar qualitativ und quantitativ. In diesem Bereich beschäftigt die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft insgesamt sieben Bankkaufleute.

Für die inhaltlichen und organisatorischen Abläufe gibt es neben der Sparordnung die im QM-Handbuch integrierten Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen und

vielen mehr. Durch das eingesetzte EDV-Programm Fiducia sind die Arbeitsabläufe weitgehend standardisiert vorgegeben. Die Interne Revision der Spareinrichtung wurde auf eine WP-Gesellschaft, die im genossenschaftlichen Bankenbereich angegliedert ist, ausgelagert. Durch diese erfolgt auch die Überwachung unseres Risikomanagementsystems, das in einem MaRisk-Handbuch dokumentiert ist.

Zusätzliche Berichtserfordernisse bestehen nach dem KWG insbesondere gegenüber der BaFin und der Deutschen Bundesbank, mit der auch die jährlichen Aufsichtsgespräche geführt werden. Die Jahresabschlussprüfung ist entsprechend der

Ingeborg Esser

Die freiwillige Einlagensicherung der Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung

Ingeborg Esser, WP/StB, Mitglied der Geschäftsführung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist treuhänderischer Träger des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen, der die Einlagen der Sparer wohnungsgenossenschaftlicher Spareinrichtungen schützt. Bereits weit vor dem Erfordernis gesetzlicher Einlagensicherungen aufgrund europäischer Vorgaben wurde die GdW Selbsthilfeeinrichtung 1974 als freiwillige Einlagensicherung gegründet.

Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Einlagen der Sparer

bei den angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften zu sichern. Die dem Selbsthilfefonds angeschlossenen Genossenschaften leisten jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung ihre Verpflichtungen aus Einlagen nicht erfüllen kann, wird der GdW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Eine Begrenzung der Einlagensicherung ist im Statut nicht vorgesehen.

Ein formaler Rechtsanspruch von Seiten der Genossenschaft oder der Sparer besteht jedoch nicht. Die Mittel des Fonds dürfen nur zur Sicherung von Einlagen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung verwendet werden.

Prüfungsberichtsverordnung erweitert. Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder müssen gegenüber der BaFin die entsprechende Sachkunde und persönliche Eignung nachweisen – soviel zu den strukturellen Besonderheiten.

Zusatzdienstleistungen anbieten

Noch mehr Handbücher, noch mehr Aufsicht werden viele denken. Aber die Visionäre unter den Lesern sehen die vielfältigen Chancen. Die Wohnung als knappes Gut gehört der Vergangenheit an, allorts werden Zusatzdienstleistungen angeboten. Der Zusatznutzen ist aber eher fraglich oder qualitativ. Die spendenden Mitglieder der „1892“ konnten im letzten Jahr allein 3,5 Millionen Euro an Zinsen verbuchen. Unsere Sparer sind zufrieden und zufriedene Mitglieder sind die beste Werbung. Für alle Mitglieder gilt: Günstige Finanzierung ermöglicht günstige Mieten. Außerdem bewirken die relative Unabhängigkeit von den Banken und das bessere Rating günstigere Zinsen und damit wieder günstigere Mieten. Somit stellt sich für alle Mitglieder,

egal ob sie sparen, wohnen oder wohnen und sparen eine Art pareto-optimaler Zustand ein.

Neben den betriebswirtschaftlich harten Fakten, wie zum Beispiel sechsstelligen Ersparnisse per annum bei der Finanzierung oder langfristige Darlehen ohne annuitätische Belastung und grundbuchliche Sicherung, können mit einer Spareinrichtung auch „PR-Leuchttürme“ vermittelt und finanziert werden. Das Ferienhaus an der Ostsee, das „Fischerhaus Kerstin“, wurde zum Beispiel über eine vierwöchige Sparbriefaktion, dem Fischerhaus-Sparbrief, kommuniziert und finanziert. Die Investition betrug 500 000 Euro, es wurden für 1 000 000 Euro Sparbriefe gezeichnet. Und die Mitglieder fahren seit fünf Jahren in „ihre“ Ferienwohnung und erzählen stolz davon.

Zu guter Letzt: Mitglieder, die sparen, kündigen nicht beim Wohnungswechsel. Die „1892“ hat seit Jahren einen Mitgliederzuwachs zu verzeichnen, gegen den Trend, aber gut für die Gesellschaft. ■■■■■

Aber: Seit dem Bestehen des Selbsthilfefonds hat es noch keinen Fall gegeben, in dem der Selbsthilfefonds eintreten musste. Dies hat zwei Gründe:

1. Von ihrem Geschäftsmodell her sind die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung Wohnungsunternehmen. Sie haben von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zwar eine Bankerlaubnis gemäß § 32 KWG zur Heirinnahme von Spareinlagen, was die Genossenschaften formal zu Kreditinstituten im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 KWG macht. Die Spareinlagen werden aber ausschließlich als Finanzierungsmittel im eigenen Wohnungsbestand und nicht zur Kreditvergabe an Dritte eingesetzt. Die Spareinrichtung ist somit ein Finanzierungsinstrument, entsprechend der genossenschaftlichen Tradition „Sparen, Bauen, Wohnen“.

Dies muss deshalb ausdrücklich betont werden, um aufzuzeigen, dass die Risikosituation der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung eine grundsätzlich andere – das heißt günstigere – ist als bei

Kreditinstituten. Der Immobilienbestand der Wohnungsgenossenschaften macht durchschnittlich rund 80 bis 90 Prozent der Bilanzsumme aus, und dient den Sparern vorrangig als Sicherheit.

2. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat gemeinsam mit seinen regionalen Prüfungsverbänden und den Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung seit mehreren Jahren ein sehr effektives, kennzahlenbasiertes und über die Prüfung gestütztes Risikofrühwarnsystem eingerichtet. Dies soll wirtschaftliche Negativentwicklungen frühzeitig erkennen helfen, sodass nach Wegen der Ergebnisverbesserung gesucht werden kann. Dieses Frühwarnsystem soll verhindern, dass überhaupt jemals ein Sicherungsfall eintritt.

Insoweit kann sicherlich gesagt werden: Die Spareinlagen der Sparer und Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind sicher! Dass die Sparer dies auch so sehen, zeigen die deutlichen Zuwächse des Spareinlagenvolumens seit der Finanzkrise!