

Nicht ganz wie gewohnt

GENOSSENSCHAFTEN
Solidarisches Gegenmodell und solide Geldanlage: Wohnprojekte bieten weitsichtige Alternativen zu mickrigen Bankzinsen

VON KRISTINA SIMONS

Sparern treiben sie Tränen in die Augen: Zinsen, die Banken heute für risikolose Anlagen zahlen, dümpeln bei 0,05 bis 0,8 Prozent, wenn's hoch kommt, auch mal bei 1 Prozent vor sich hin. Das reicht nicht mal, um die Inflation auszugleichen. Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung und Zinsen von 1,5 bis 3,75 Prozent für längerfristige Anlagen gelten deshalb als Geheimtipp.

Aktuell gibt es in Deutschland knapp 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit etwa 2,2 Millionen Wohnungen im Bestand. 48 von ihnen bieten Sparpläne an: Festzinssparen über ein bis zehn Jahre, Sparbücher, Ratensparverträge oder auch Riesterverträge. Abgesichert sind die Gelder durch eine Sicherungsfonds des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, in dem die Genossenschaften in Deutschland organisiert sind. Den Fonds gibt es seit



Senioren-genossenschaft Riedlingen: Es lohnt sich, in solche Projekte zu investieren Foto: J. A. Schlösser/Ostkreuz

Um sein Geld dort anzulegen, muss man zwar nicht Mieter sein, aber Mitglied

1974, einspringen musste er noch nie. Zum anderen durch den Immobilienbestand der Genossenschaften, der in der Regel rund 80 bis 90 Prozent ihres Vermögens ausmacht.

„Bei einigen Genossenschaften müssen Mitglieder allerdings im Insolvenzfall nachschießen, meist in Höhe der

Pflichtanteile“, sagt Kirsten Paul, Vermögensverwalterin bei der Bewegungstiftung. Doch das ist eher ein theoretisches Risiko, denn Genossenschaften gehen so gut wie nie pleite. Kontrolliert werden die Wohnungsunternehmen zudem von der Bankenaufsicht Bafin. Eine solide Geldanlage also mit respektablem Zinsen. Die lohnt sich auch für die Wohnungsgenossenschaften selbst, denn mit dem Geld können sie sehr viel günstiger ihre Immobilien instand halten, modernisieren oder neue bauen als über Bankdarlehen.

Um sein Geld bei einer Wohnungsgenossenschaft anzule-

gen, muss man zwar nicht ihr Mieter sein, aber ihr Mitglied. Interessenten müssen also erst mal Genossenschaftsanteile zeichnen, deren Höhe und Anzahl jede Genossenschaft selbst festlegt. „Die Anlage dieses – meist kleinen – Betrages ist quasi eine unternehmerische Beteiligung und langfristiger Natur“, erklärt Paul. Auf die erworbenen Anteile werde eine jährliche, jedoch gewinnabhängige Dividende geleistet, die meist 4 Prozent pro Jahr betrage. „Weitere Überschüsse fließen bei vielen Wohnungsgenossenschaften in die Rücklagen.“

Vor allem in Großstädten seien Gegenmodelle zum rendite-

orientierten Immobilienmarkt gefragt, der zu steigenden Mieten und zur Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen führe, so Paul. Eins dieser Gegenmodelle seien Wohnungsbaugenossenschaften. „Sie wirken der Immobilienspekulation entgegen und sorgen dafür, dass Wohnraum erschwinglich bleibt.“ Die Bewegungstiftung, die soziale Bewegungen fördert, die sich für Ökologie, Frieden und Menschenrechte einsetzen, hat selbst bei vier verschiedenen Wohnungsgenossenschaften Spareinlagen über jeweils 100.000 Euro abgeschlossen. Eine davon ist die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

„2013 hatten wir einen Zuwachs in der Spareinrichtung von rund 14 Millionen Euro und verfügen damit über einen Sparbestand von rund 170 Millionen Euro“, so eG-Vorstandsmitglied Thorsten Schmitt. Geld, das die Genossenschaft in ihren Bestand investiert und nicht in Wertpapiere. „Wer als Genosse bei uns Geld anlegen will, muss nicht zwangsläufig auch Mieter oder Mietanwärter bei uns sein“, erklärt Schmitt. „Bedingung ist aber ein Genossenschaftsanteil von 300 Euro.“ Zusätzlich können auch die Angehörigen von Genossen bei der „1892“ sparen.

Die 2012 im oberbayerischen Ohlstadt gegründete MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG baut Wohnprojekte für Demenzzranke und Pflegebedürftige sowie für Mehrgenerationenwohnen und finanziert

das über Genossenschaftsanteile. Für das erste von A bis Z geplante Wohnprojekt in Weilheim, in das Ende 2015 eine Demenz-WG einziehen soll, kamen 820.000 Euro – etwa 40 Prozent der Gesamtinvestition – allein über sogenannte freiwillige Genossenschaftsbeiträge zusammen. „Wer Mitglied bei uns werden will, muss drei Anteile à 500 Euro zeichnen und hat damit ein lebenslanges Wohnrecht bei uns sicher“, erklärt Gründer und Vorstand Martin Okrslar. Wer darüber hinaus freiwillige Anteile erwirbt, unterstützt damit nicht nur den Bau der Projekte. „Auf die freiwilligen Anteile schütten wir nach einer 2-Jahres-Frist eine Dividende von 4 Prozent aus.“

Die Pflichtanteile der mittlerweile 150 Genossen – zu 70 Prozent Privatpersonen aus der Region, außerdem sechs Kommunen und zwei Stiftungen – dienen der eG hingegen als unverzinstes Eigenkapital. „Das ist unser Sicherheitspuffer.“ Eine Nachschusspflicht gibt es nicht. Ein Platz in der Demenz-WG wird 520 Euro Kaltmiete kosten. Hinzu kommen 65 Euro Nebenkosten. Ein Blockheizkraftwerk versorgt die Bewohner umweltfreundlich mit Strom und Wärme, die Hybridbauweise aus Beton und Holz sorgt für einen besonders guten Energiestandard. Für Renditejäger und Finanzinvestoren sei das Modell mit zweijährigem Dividendeverzicht und einjähriger Kündigungsfrist nicht interessant, weiß Okrslar. „Doch auf die sind wir auch gar nicht aus – sondern in erster Linie gemeinwohlorientiert.“

Raiffeisen reloaded

„Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“ – Friedrich Wilhelm Raiffeisen war ein echter Krautfunder. Schon die ersten genossenschaftlich organisierten Spar- und Darlehenskassen im 19. Jahrhundert setzten in puncto Selbsthilfe auf das Prinzip der Schwarmfinanzierung. Raiffeisens Urenkel nehmen den Claim auch im Web 2.0 beim Wort. Der Bundesverband der Volks- und Raiffeisenbanken hat nun unter der Webadresse www.viele-schaffen-mehr.de eine Crowdfunding-Plattform gestartet. Sie soll Bankkunden an das Thema netzgestützte Massenspenden heranführen, und ihnen ermöglichen, per

CROWDFUNDING Eine Plattform der Raiffeisenbanken will an netzgestützte Massenspenden heranführen. Kunden können darüber Projekte in der Region unterstützen

Mausklick konkrete Projekte in der Region zu unterstützen. Kernaufgabe sei, so das Mission Statement, „Menschen beim Erreichen ihrer Ziele zu unterstützen“. Und zwar jenseits von „Profitmaximierung“.

Vorreiter in Sachen genossenschaftliches Crowdfunding ist seit 2013 die in Baden-Württemberg ansässige Volksbank Bühl: „Wir wollen eine Infrastruktur schaffen, über welche Vereine und gemeinnützige Organisationen aus unserem Geschäftsgebiet gemeinnützige Projekte finanzieren können“, so der dortige Bereichsdirektor Unternehmensentwicklung Franz Sebastian Welter. Gemeinnützigkeit wird dabei tatsächlich groß geschrieben: „Wir haben keinerlei wirtschaftliche Interessen. Gebühren, die aus dem Zahlungsverkehr entstehen, werden auch von uns übernommen“, ergänzt Welter.

Außerdem stockt die Volksbank über einen speziellen Fördertopf jede Erstspende von Unterstützern mit weiteren 5 Euro auf. Von den dafür zur Verfügung stehenden 10.000 Euro sind bereits 1.625 Euro ausgeschüttet worden – denn vier Projekte wurden mittlerweile erfolgreich abgeschlossen. So wurden etwa ein Open-Air-Konzert finanziert und die Anschaffung von Sportgeräten für lokale Turnvereine.

Das Beispiel aus Baden-Württemberg macht Schule: Inzwischen sind Genossenschaftsbanker auch anderswo auf den Geschmack gekommen – die Volksbanken Kaiserslautern-

Nordwestpfalz, Mindener Land sowie Köln haben ebenfalls Crowdfunding-Plattformen an den Start gebracht.

Das Corporate Design ist dabei identisch, Gleiches gilt für die Technik unter der Haube. Denn für die technische Realisierung sorgt VR-Networld, eine auf Banking-Software spezialisierte IT-Tochter der Volks- und Raiffeisenbanken. Tatkräftige Unterstützung für das Projekt leistet auch Startnext, Deutschlands größte Crowdfunding-Plattform, die zugleich als einzige als gemeinnützig anerkannt ist.

Zu den Strategien von Startnext gehört die Regionalisierung – sichtbar etwa an der Ham-

burger Ausgründung Nordstarter.org. Dort wurden in den letzten zweieinhalb Jahren bereits 500.000 Euro für regionale Projekte gesammelt. Die Crowdfunding-Plattform Dresden-Durchstarter.de, ebenfalls Teil des Startnext-Netzwerks, konnte in anderthalb Jahren immerhin schon mehr als 100.000 Euro einsammeln.

Erfolgsrezept scheint dabei wie bei den Off- und Online-Aktivitäten der Volksbanken die starke Verbundenheit der Menschen mit ihrer Region zu sein. Vor Ort gedeiht Solidarität offenbar auch im scheinbar ortlosen Social-Media-Zeitalter besonders gut. **ANSGAR WARNER**

STARKE RENDITE MIT SINN.

ÖKOWORLD ÖKOVISION CLASSIC HAT IN DEN LETZTEN JAHREN STARKE PERFORMANCE ERWIRTSCHAFTET!

Der Klassiker unter den Ökofonds wurde im Jahr 1996 aufgelegt und ist einer der ältesten und bekanntesten ethisch-ökologischen Fonds.



Der Fonds schaut auf eine langjährige und erfolgreiche Historie zurück.

10 Jahre	=	+ 74,24 %
3 Jahre	=	+ 30,04 %
2012	=	+ 20,07 %
2013	=	+ 17,11 %

*Stand: 3. Januar 2014. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.



Ethisch-ökologische Vermögensberatung

ÖKOWORLD ÖKOVISION CLASSIC

Liebe taz-LeserInnen, seit über 35 Jahren sind wir Ihrer Tages-Lektüre inhaltlich und politisch eng verbunden.

Wenn Sie also Ihr Geld oder Ihre Altersversorgung ethisch-ökologisch anlegen wollen, dann laden wir Sie ein, dies mit uns zu tun.

ÖKOWORLD AG (vormals versiko AG) – Ethisch-ökologische Vermögensberatung ■ Liebigstr. 11-13 ■ 40721 Hilden ■ Tel.: 0 21 03 | 92 92 92 ■ info@oekoworld.com

www.oekoworld.com