

## GdW Information 138

### Sparen - Bauen - Wohnen

Leitfaden zur Gründung  
einer Spareinrichtung  
bei Wohnungsgenossenschaften



Mit Unterstützung von



Aareal Bank  
Group



März 2013

Herausgeber:

GdW  
Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, Rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 550 16 11  
Telefax: +32 2 503 56 07

[mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

© GdW 2013

Diese Broschüre kann  
zum Preis von 15 EUR  
beim  
GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e.V.  
Postfach 330755  
14177 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-163  
Telefax: +49 30 82403-179  
[bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)  
bezogen werden.

## **Sparen – Bauen – Wohnen**

Leitfaden zur Gründung einer Spareinrichtung bei Wohnungsgenossenschaften

## Vorwort GdW

Nachdem in den Jahren des Aktienbooms bis Anfang der 2000er Jahre die Anlageform Spareinlage kurzfristig zum Stagnieren kam, schätzen insbesondere seit Beginn der Banken- und Staatsschuldenkrise die Sparer von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung ihre Art des Sparens als "die" sichere Variante der Vermögensanlage. Dieses Vertrauen der Sparer in ihre Genossenschaft zeigt sich seit dieser Zeit auch in deutlichen Einlagenzuflüssen bei den derzeit 48 aktiven Spareinrichtungen. Das hohe Interesse am Sparen bei einem Wohnungsunternehmen, das die ihm anvertrauten Mittel in Wohnimmobilien investiert und gerade keine risikoreichen Kredit-, Wertpapier- oder andere Finanzgeschäfte tätigt, war in den letzten Jahren immer wieder Grundlage von Berichterstattungen in der überregionalen Presse und in Verbraucherschutzportalen: Die wohnungsgenossenschaftliche Spareinrichtung boomt!

Doch liegen die Vorteile einer wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung nicht nur auf Seiten der Mitglieder und Sparer: Die Spareinrichtung ist ein bewährtes Instrument zur Unternehmensfinanzierung bei gleichzeitiger Förderung der Mitglieder. Besteht eine Spareinrichtung, so kann sich die Genossenschaft unmittelbar durch Spareinlagen ihrer Mitglieder zinsgünstig finanzieren – und dies ohne Belastung des Grundbuchs. Der Weg über eine Bank als gewinnmaximierenden gewerblichen Finanzierungspartner wird dadurch umgangen. Der Wert der auf diese Weise eingesparten Bankfinanzierungskosten wird zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern geteilt.

Damit erwirtschaftet die Genossenschaft mit den Spareinlagen als Alternativfinanzierung zur Kreditaufnahme bei Banken Überschüsse, um die wohnenden Mitglieder besser fördern zu können und damit den satzungsmäßigen Hauptzweck der Genossenschaft zu unterstützen: die wohnliche Versorgung der Mitglieder zu sozial angemessenen Bedingungen. Auch erhöht die Spareinrichtung die Attraktivität der Wohnungsgenossenschaft für neue Mitglieder, die sich anfänglich mit einer "sparenden Mitgliedschaft" Zugang zu bezahlbarem Wohnraum und damit zur "wohnenden Mitgliedschaft" eröffnen. Damit kann die Spareinrichtung für eine Wohnungsgenossenschaft nicht ausschließlich zu einer verbesserten Kapitalausstattung führen, sondern den Mitgliedern gleichzeitig eine zusätzliche Förderung zuteilwerden lassen, die wiederum unterstützend auf die Identifikation mit der Genossenschaft wirkt.

Einige Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung betreiben das Geschäftsmodell Spareinrichtung, auch mit gesteigertem Blick auf die Unabhängigkeit von der Finanzindustrie, ununterbrochen seit mehr als 120 Jahren – und dies überaus erfolgreich. Umso mehr verwundert, dass von den rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften nur ein kleiner Teil sich dieser Vorzüge bedient. Ein von Aareon und Aareal Bank initiiertes Gemeinschaftsprojekt zur Unterstützung der Gründungsphase einer wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung soll den Anstoß zur Gründung weiterer Spareinrichtungen liefern.

Gemeinsam mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG und der Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG wurden hierzu Ablaufprozesse analysiert und in Form einer Datenbank dokumentiert. Die darin gebündelten Informationen bieten Hilfestellung zur Entscheidung über

die Gründung einer Spareinrichtung und erleichtern das bankaufsichtliche Zulassungsverfahren sowie die Vorbereitung des Sparbetriebes. Gern haben wir das Angebot von Aareon und Aareal Bank angenommen, die Datenbank zu übernehmen und den regionalen Prüfungsverbänden zur Beratung und Betreuung gründungsinteressierter Wohnungsgenossenschaften zur Verfügung zu stellen: Machen Sie davon rege Gebrauch! Diese Information soll vorab beispielhaft Einblicke in den Informationsgehalt der Datenbank liefern.

Unser besonderer Dank gilt Aareon AG und Aareal Bank AG, der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, der Selbsthilfe-Bauverein eG, Flensburg und den Autoren:

Dr. Manfred Alflen,  
Aareon AG, Mainz

Raimund Dankowski,  
Selbsthilfe-Bauverein eG, Flensburg

Carsten Jeschka,  
Aareon Deutschland GmbH, Hamburg

Holger Kowalski,  
Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg

Wolfgang Lütz,  
Aareal Bank AG, Hamburg

Jürgen Möller,  
Selbsthilfe-Bauverein eG, Flensburg

Thorsten Möller,  
Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg

Beim GdW lag die Federführung bei WP/StB Ingeborg Esser und Rolf Pflüger.

Berlin, im März 2013



Axel Gedaschko  
Präsident  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

## **Grußwort Aareon und Aareal Bank**

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

mit dieser Information erhalten Sie durch den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. einen Beitrag aus der Aareal Bank Unternehmensgruppe. Beginnend aus einem Arbeitskreis "Alternative Finanzierungsinstrumente für Wohnungsunternehmen" aus dem Jahr 2010 ist eine umfangreiche Projektarbeit zur Unterstützung der Gründung von Spareinrichtungen bei Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2011 entstanden.

An dieser Stelle möchten wir recht herzlich den Mitgliedern des Arbeitskreises VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., altoba Altonaer Spar- und Bauverein eG, BVE Bauverein der Elbgemeinden eG, NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbau-genossenschaft eG, vhw Vereinigte Hamburger Wohnungsbau-genossenschaft eG und Walddörfer Baugenossenschaft eG danken. Ebenso gilt unser Dank dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und den Genossenschaften Altonaer Spar- und Bauverein eG und SBV Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg für die sehr angenehme Unterstützung der Projektarbeit.

Bei dem intensiven Vergleich verschiedener Finanzierungsmöglichkeiten hat die genossenschaftliche Spareinrichtung bei den Teilnehmern im Arbeitskreis die höchste Zustimmung nach Punkten erhalten. Es ist ein bewährtes Modell, das im Rahmen der Finanzierung als eine Alternative zur Verfügung steht. Die Wohnungsgenossenschaften haben ihre Befähigung zur nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Wohnungen in der Vergangenheit stets unter Beweis gestellt. Sie arbeiten zum Teil seit mehr als 100 Jahren am Markt. Ebenso wurde die Mitgliederbindung als Marketinginstrument hervorgehoben. Als wichtiger Grund wurde auch die Veränderung der Banklandschaft seit der Finanzkrise genannt.

Wir haben uns entschieden, die Orientierungs- und Gründungsphase in intensiven Untersuchungen näher zu betrachten und die Ergebnisse in einem Prozessablauf mit vielen Einzelinformationen, Anlagen, Schriftstücken zu dokumentieren. Unsere Ziele waren, die Kostentreiber zu identifizieren und einen umfänglichen Leitfaden für andere interessierte Wohnungsgenossenschaften sowie die Prüfungsverbände zu erstellen.

Gerne haben wir die Ergebnisse der Projektarbeit der Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt. Wir hoffen auf rege Neugründungen von genossenschaftlichen Spareinrichtungen und wünschen Ihnen jetzt eine angenehme Lektüre.

Hamburg, im März 2013

Carsten Jeschka  
Aareon Deutschland GmbH  
Hamburg

Wolfgang Lütz  
Aareal Bank AG  
Hamburg

# Inhalt

## Seite

<b>1</b>		
<b>Das Geschäftsmodell der wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung</b>		<b>1</b>
<b>2</b>		
<b>Drei-Phasen-Modell zur Gründung einer Spareinrichtung</b>		<b>3</b>
2.1		
Die Orientierungsphase		5
2.1.1		
Die Spareinrichtung als erlaubnispflichtiges Bankgeschäft		5
2.1.2		
Die Orientierungsphase am Beispiel der Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG – Beweggründe und Entscheidungsgrundlagen "Pro Spareinrichtung"		6
2.1.3		
Sparen bei der altoba seit 1892 – nur Tradition oder mehr?		7
2.2		
Die Zulassungsphase und Inbetriebnahme		9
2.2.1		
Das bankaufsichtliche Erlaubnisverfahren		9
2.2.2		
Vorstandsbesetzung und Geschäftsleiterqualifikation: Sonderregelung für Spareinrichtungen		12
2.2.3		
Aufsichtsratsbesetzung und Sachkundeanforderung: Sonderregelung für Spareinrichtungen		16
2.2.4		
Der Antrag auf Aufnahme in die Solidargemeinschaft zur Sicherung der Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften		18
2.2.5		
Der Sparbetrieb: Vorbereitung und Inbetriebnahme		21
2.3		
Der laufende Betrieb einer Spareinrichtung		28
2.3.1		
Das operative Geschäft		28
2.3.2		
Melde- und Berichtswesen, Revision		29

2.3.3	Strategie und Planung einer Spareinrichtung	31
2.3.4	Die Steuerung des Spareinlagenvolumens in der Spareinrichtung am Beispiel der altoba	32
<b>3</b>	<b>Erkenntnisse des Projektes</b>	<b>34</b>



**GdW**  
**Bundesverband deutscher**  
**Wohnungs- und**  
**Immobilienunternehmen**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, Rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 550 16 11  
Telefax: +32 2 503 56 07

[mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)