

Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften

Das Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“
im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau

Projektleitung

Barbara Crome

Mathias Metzmacher

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Auftragnehmer

ANALYSE & KONZEPTE, Hamburg

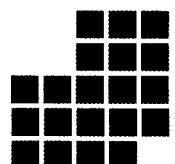
ifG INSTITUT FÜR GENOSSENSCHAFTSWESEN an der Philipps-Universität Marburg

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“
(ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

ULB Darmstadt



16644765



ExWoSt

Inhalt

Kurzfassung	9
Summary	15
1 Einleitung	21
2 Forschungskonzeption	23
3 Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile	24
3.1 Machbarkeitsstudie	24
3.2 Teilnehmer der Machbarkeitsstudie	24
3.3 Beschreibung des Modells	26
Grundidee und Voraussetzungen	26
Grundaufbau der Modellrechnungen	28
3.4 Darstellung der Modellrechnungen	29
Zielsysteme und Parameterbeschreibungen aus Sicht der Mitglieder	29
Zielsysteme und Parameterbeschreibungen aus Sicht der Genossenschaft	30
Methodischer Hintergrund des Mitglieder-Modells	34
Methodischer Hintergrund des Genossenschaften-Modells	37
3.5 Berechnungsergebnisse für repräsentative Mitgliederhaushalte und Wohnungsgenossenschaften	39
Haushalts-Typ 1: Junger Single	40
Haushalts-Typ 2: Familie mit 2 Kindern	42
Haushalts-Typ 3: Ehepaar ohne Kinder	44
Haushalts-Typ 4: Alleinstehender Rentner	47
Genossenschafts-Typ 1: 300 Mitglieder	48
Genossenschafts-Typ 2: 2.000 Mitglieder	50
Genossenschafts-Typ 3: 5.000 Mitglieder	50
Genossenschafts-Typ 4: 8.000 Mitglieder	52
3.6 Interpretation der Berechnungsergebnisse	53
Beurteilung aus Sicht der verschiedenen Mitgliedertypen	53
Beurteilung aus Sicht der verschiedenen Genossenschaftstypen	54
Integration beider Modellebenen und Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen	55
3.7 Gesamtbeurteilung des Modells und Umsetzungsempfehlungen für die Genossenschaften	57
Chancen und Risiken des Modells für Mitglieder und Genossenschaften	57
Grundanforderungen an die Ausgestaltung des Modells	57
3.8 Mitgliederbefragung zur Akzeptanz und Ausgestaltung genossenschaftlicher Altersvorsorge	58
Wohnkostenbelastung	60
Private Altersvorsorge – Engagement und Information	60
Verbreitung der privaten Altersvorsorge und Zahlungsbereitschaft	61
Eigenschaften des Altersvorsorgeprodukts	63
Akzeptanz der genossenschaftlichen Altersvorsorge	65
Zeichnungsbereitschaft	65
Wichtige Merkmale eines Altersvorsorgeprodukts	66
Zahlungsbereitschaft (genossenschaftliche Altersvorsorge)	67
Vertriebsweg	67
3.9 Empfehlungen für ein zielgruppenspezifisches Marketing	68
Mitglieder unter 30	68
Singles von 30 bis 59	68
Paare von 30 bis 59	68
Mitglieder 60 und älter	69
Haushalte mit Kindern	69

4 Spareinrichtungen	72
4.1 Untersuchungskonzept	72
4.2 Spareinrichtungen in Deutschland	72
Verbreitung von Spareinrichtungen	72
Schließung von Spareinrichtungen	73
Potenziale für Spareinrichtungen	74
4.3 Funktionen von Spareinrichtungen aus Sicht der Genossenschaft	74
Spareinrichtung als Finanzierungsinstrument	75
Mitgliederbindung	76
4.4 Sparprodukte für die Altersvorsorge	76
Sparprodukte der Wohnungsgenossenschaften	76
Sicherung der Spareinlagen	78
Eignung der Sparprodukte als Ansparmodell	79
Riester-Rente	80
4.5 Ergebnisse der Mitgliedergespräche und -befragung	80
Ziel und Durchführung	80
Struktur der Mitglieder und Sparer	81
Nutzung der Spareinrichtung	83
Anforderungen an eine Altersvorsorge	85
Sparprodukte als Altersvorsorge	86
Riester-Rente	88
Verwendung der Ersparnisse	88
Kommunikation	91
4.6 Empfehlungen zur Gründung und zum Betrieb einer Spareinrichtung	93
Zieldefinition/Strategie	93
Interne Abstimmung	94
Qualifikation des Vorstandes und der Mitarbeiter	95
Genehmigungen	96
Erreichbarkeit und Ausstattung der Spareinrichtung	96
Kommunikation und Marketing	97
5 Inhaberschuldverschreibungen	98
5.1 Chancen und Risiken aus Sicht der Mitglieder und der Genossenschaft	98
5.2 Emission von Inhaberschuldverschreibungen	99
5.3 Exkurs: Genussscheine	100
6 Verwendung der Ersparnisse zur Senkung der Wohnkosten	101
6.1 Grundsätzliche Möglichkeiten	101
6.2 Das Anteilsmodell als Basismodell für die genossenschaftliche Altersvorsorge	102
7 Dauerwohnrecht	104
7.1 Untersuchungskonzept	104
7.2 Dauerwohnrecht und Wohnungsgenossenschaften	105
Allgemeiner Stand und Verbreitung von Dauerwohnrechten	105
Rechtliche Einordnung	107
Funktion des Dauerwohnrechtes für die Genossenschaften	107

7.3 Ergebnisse der Mitgliedergespräche	108
Erwerb des Dauerwohnrechtes	108
Dauerwohnrecht und Altersvorsorge	109
Flexibilität und Service	110
7.4 Dauerwohnrecht und Altersvorsorge	112
Altersvorsorgemodelle auf der Basis des Dauerwohnrechts	112
Auswahl von Objekten und Einordnung in die Gesamtstrategie der Genossenschaft	112
Preisermittlung für ein Dauerwohnrecht	114
7.5 Beispielrechnungen	115
„Wohnen 60+“: Befristetes Dauerwohnrecht für eine Bestandswohnung	115
„Eigentumsähnliches Wohnen“: Unbefristetes Dauerwohnrecht für ein Neubaureihenhaus	118
7.6 Finanzierungsmöglichkeiten	118
Beratung und Vermittlung durch die Genossenschaft	119
Stundungsvereinbarung durch die Genossenschaft	119
Einbindung in eine Altersvorsorge	119
7.7 Einführung des Dauerwohnrechts	120
7.8 Vertragliche Regelungen	120
Notwendige dingliche Vereinbarungen	121
Nicht notwendige dingliche Vereinbarungen	121
Schuldrechtliche Vereinbarungen	122
Weitere Regelungen	122
Eintragung im Grundbuch	122
Notarielle Beurkundung	122
Instandhaltung	122
Nachbarrechtliche Pflichten des Dauerwohnberechtigten	123
Fortbestehen des Dauerwohnrechts in der Zwangsversteigerung	123
Beendigung des Dauerwohnrechtes	123
Heimfallanspruch	123
Entschädigung bei Wahrnehmung des Heimfallanspruchs	124
Veräußerungsbeschränkung	124
7.9 Bilanzierung und Besteuerung	124
Bilanzierung	124
Steuerliche Behandlung	124
7.10 Marketing	125
7.11 Potenzielle Nachfragergruppen für das Dauerwohnrecht	126
7.12 Ausblick: Chancen für das Dauerwohnrecht	127
8 Mietvorauszahlungen	129
8.1 Ergebnisse der Mitgliederbefragung	129
8.2 Chancen und Risiken aus Sicht der Mitglieder und der Genossenschaft	130
9 Altersvorsorge bei Wohnungsgenossenschaften im Überblick	132
Literaturverzeichnis	134
Anhang	137