

Studium der Soziologie in Hamburg, mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Beratung von Wohnungsunternehmen, vor 15 Jahren Gründung von Analyse & Konzepte.

Mit mehr als 20 Mitarbeitern befasst sich Analyse & Konzepte erfolgreich mit der Beratung von Wohnungsunternehmen sowie der Forschung für Bund, Länder

und Kommunen. Zu dem breiten Leistungsspektrum gehören Markt- und Kundenforschung, Prognostik sowie Organisations- und Mitarbeiterentwicklung. Ziel ist es, mit umfassenden Dienstleistungen eine marktorientierte Weiterentwicklung von Unternehmen, Mitarbeitern und Wohnungsbeständen zu unterstützen.



## Wohn-“Riester“ – eine Chance für die Wohnungswirtschaft?

Bis zum Jahr 2040 wird das Rentenniveau in Deutschland dramatisch absinken. Nach Erkenntnissen der Rürup-Kommission hat dann ein Beschäftigter der 45 Jahre lang ein Durchschnittseinkommen bezogen hat, nur noch eine staatliche Rente von 988,00 € zu erwarten. Zusätzlich wird die Gruppe derjenigen erheblich größer, die gar nicht oder in deutlich geringerem Umfang in die Rentenversicherung eingezahlt hat. Nach Einschätzung von Meinhardt Miegel, Leiter des Bonner Instituts für Wirtschaft und Gesellschaft, wird um das Jahr 2030 herum etwa die Hälfte der Senioren eine Rente beziehen, die kaum höher ausfällt, als die Grundsicherung<sup>1</sup>. Ein großer Teil der älteren Generation wird sich dann bei weitem nicht mehr den Lebensstandard leisten können, der für die heutige Altengeneration normal ist. Damit kommen hohe Anforderungen auf die Gesellschaft zu, denn die Grundsicherung für diese große Gruppe muss dann von einer deutlich geringeren Anzahl Erwerbstätiger finanziert werden als heute. Eine kaum zu bewältigende Aufgabe. Damit ist absehbar, dass auch für das Wohnen, trotz seiner immensen Bedeutung für ältere Menschen, erheblich weniger Geld zur Verfügung stehen wird. Für viele Menschen sind damit die Zukunftsaussichten alles andere als rosig.

## Veränderte Anforderungen an Wohnungsunternehmen und Genossenschaften

Die Wohnungswirtschaft muss sich auf diese Zukunftsperspektiven einstellen. Denn es stellt sich damit die Frage, welche Wohnkosten sich die Senioren von morgen leisten können und in welchem Verhältnis diese zu den notwendigen Erträgen der Wohnungsanbieter stehen. Die Branche wird sich spätestens ab 2030 auf einkommensschwächere Seniorenhaushalte einstellen müssen.

Natürlich erfordern alle damit zusammenhängenden Maßnahmen zunächst eine differenzierte Betrachtung. Nicht alle zukünftigen Senioren werden im gleichen Maße betroffen sein. Es wird gleichzeitig sehr einkommensschwache wie auch sehr wohlhabende Seniorenhaushalte geben. Allerdings bestehen auch schon heute preisgünstige Marktsegmente. Viele Menschen, die bereits während ihrer Erwerbsphase nur über geringe Einkünfte verfügen, wohnen bereits dementsprechend günstig und werden sich deshalb im Alter verändern müssen. Jedoch wird dies voraussichtlich nicht ausreichen. Wir werden ab 2030 mit einer wachsenden Nachfrage nach preiswerten Wohnungen rechnen müssen. Wichtig ist, dass die hohen Nebenkosten enorm zur Belastung der gesamten Wohnkosten beitragen. Deshalb müssen Maßnahmen zur Reduzierung der Wohnkosten ganz eng an den Nebenkosten ansetzen.

Ebenso wichtig ist es aber auch, dass mehr Menschen über eine geeignete private Altersvorsorge verfügen, um sich eine angemessene Wohnung im Alter leisten zu können. Gerade bei der Gruppe der unter 40-Jährigen können durch zusätzliche private Vorsorgemaßnahmen noch erhebliche Effekte erzielt werden.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften bereits 2004 mit der Idee befasst, Genossenschaftsmitgliedern die Bildung eines Kapitalstocks für die Wohnkosten im Alter zu ermöglichen. Damals entstand die Idee, durch den Erwerb von freiwilligen, zusätzlichen Genossenschaftsanteilen sowie den thesaurierten Dividenden einen Kapitalstock aufzubauen, der im Alter zugunsten der Mietzahlungen aufgelöst wird<sup>2</sup>.

Diese Form der Altersvorsorge kommt ohne staatliche Förderung aus. Dies gibt der einzelnen Genossenschaft sehr viel Gestaltungsspielraum, allerdings können unter Einsatz der üblichen Dividenden nicht annähernd die finanziellen Effekte erreicht werden, die z. B. bei einem Riester-Vertrag möglich sind. Die Berliner Baugenossenschaft von 1892 entwickelte für ihre Mitglieder eine Möglichkeit zur Inanspruchnahme der Förderung, in dem sie in ihrer Spar Einrichtung ein eigenes Riester-Sparprodukt anbietet, das inzwischen bereits mehrfach ausgezeichnet worden ist.

## Neue Chancen durch den Wohn-“Riester“ an Wohnungsunternehmen und Genossenschaften

Der Gesetzgeber hatte bereits im Jahr 2002 mit der sogenannten Riester-Rente ein gefördertes Angebot zur Altersvorsorge geschaffen. Nach einigen Nachbesserungen in den letzten Jahren hat dieses Angebot inzwischen an Attraktivität gewonnen, was durch steigende Abschlusszahlen deutlich wird. Darüber können auch aktuelle Presseberichte nicht hinwegtäuschen, nach denen ca. 950.000 Mio. Riester-Verträge bereits wieder gekündigt worden sind. Denn hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Kündigungen bei denen lediglich der Anbieter gewechselt wurde. Heute haben etwa 12 Mio. Deutsche bereits einen Riester-Vertrag. Schon seit einigen Jahren gibt es die Möglichkeit aus diesen Verträgen in sehr eingeschränktem Umfang Geld für das selbstgenutzte Wohneigentum zu entnehmen. Deutlich verbesserte Möglichkeiten wurden nun mit dem sogenannten Wohn-“Riester“, d. h. dem Eigenheimrentengesetz (EigRentG), geschaffen, das rückwirkend zum 01.01.2008 in Kraft getreten ist. Hiernach besteht nun die Möglichkeit, angespartes Riester-Vermögen bis zu 100 % u. a. für folgende wohnungswirtschaftliche Zwecke zu entnehmen:

- Anschaffung oder Herstellung einer selbstgenutzten Wohnung während der Ansparphase
- Entschuldung einer selbstgenutzten Wohnung zu Beginn der Auszahlungsphase
- Erwerb von Genossenschaftsanteilen (Pflichtanteilen) an einer Wohnungsgenossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung
- Anschaffung eines eigentumsähnlichen oder lebenslangen Dauerwohnrechts, soweit dieses insolvenzsicher ausgestattet ist

Bei der Entnahme angesparten Vermögens bleibt der Riester-Vertrag während der gesamten Ansparphase weiter bestehen und wird vom Riester-Anbieter, bei dem der Sparvertrag abgeschlossen wurde, weiter betreut. Die im Höchstfall seit sechs Jahren bestehenden Riester-Verträge weisen allerdings zurzeit nur ein begrenztes Volumen auf. Damit ist bisher nur die Entnahme kleinerer Beträge möglich. Allerdings könnten diese Beträge durchaus für den Erwerb eines Dauerwohnrechts oder von Genossenschaftsanteilen ausreichend sein. Damit bieten sich bereits heute interessante Möglichkeiten für neu gegründete Genossenschaften, die zur Finanzierung von Neubauten oder dem Erwerb von Beständen häufig auf deutlich höhere Pflichtanteile angewiesen sind.

Darüber hinaus wurde – analog zu dem von der Expertenkommission bereits aufgezeigten Modell – eine staatlich geförderte Form der Möglichkeiten des Sparens in weiteren Geschäftsanteilen bei zertifizierten Genossenschaften geschaffen. In diesem Fall werden die Genossenschaften selbst zum Anbieter eines Riester-Produkts. Die Mitglieder sparen durch die Zeichnung zusätzlicher Genossenschaftsanteile einen in diesem Fall geförderten Kapitalstock an, der im Alter aufgelöst und zum Beispiel mit den Wohnkosten verrechnet werden kann. Die Förderung setzt das Bewohnen einer Wohnung der Genossenschaft voraus. Im Fall eines Umzuges kann der Vertrag aber auf eine andere geeignete Wohnung oder ein anderes Riester-Produkt übertragen werden.

Der Riester-Vertrag wird in diesem Fall von der Genossenschaft verwaltet. Um die Sicherheit der Altersvorsorge zu gewährleisten, hat der Gesetzgeber allerdings eine Reihe von Auflagen für diese Genossenschaften vorgesehen:

- Gutachterliche Äußerung des Prüfungsverbandes
- Absicherung der weiteren Geschäftsanteile mit bis zu 20.000 € pro Vertrag gegen Insolvenzrisiko bei Wohnungsgenossenschaften ohne Spareinrichtung
- Anpassung der Satzung (u. a. Verzicht auf Nachschusspflicht, spezielle Kündigungsregelungen)

Darüber hinaus ist ein zertifizierter Vorsorgevertrag zu verwenden. Dafür wurde vom GdW ein Mustervertrag erstellt, der von der BaFin zertifiziert worden ist. Er kann von allen Genossenschaften genutzt werden.<sup>3</sup>

Der GdW hat sich bereits umfassend mit den Möglichkeiten zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter sowohl mit als auch ohne staatliche Förderungen befasst. Alle wichtigen Informationen, insbesondere die bei der Umsetzung zu beachtenden Details, sind in einer GdW-Arbeitshilfe zusammengefasst, die den Genossenschaften kurzfristig zur Verfügung gestellt wird. <<

1. Vgl. Spiegel Nr. 7/2008 S. 62 ff.
2. Vgl. BMVBW (Hrsg.): Potenziale und Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Berlin 2004 und BMVBS, BBR, GdW (Hrsg.): Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt. Hamburg 2006.
3. Vgl. GdW (Hrsg.): Arbeitshilfe 60, Erwerb weiterer Geschäftsanteile zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter. Berlin, Januar 2009.