

„Doppelte Rendite“ am Beispiel der MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen



Investment in Genossenschaftsanteile

Als „Renditebringer“ bezeichnete das Handelsblatt kürzlich eine Anlage in Genossenschaftsanteile. Eine Sicht, die immer mehr Anleger teilen, sowohl konservative, sicherheitsbewusste Investoren als auch solche auf der Suche nach der „doppelten Rendite.“ Vor allem die beliebten neuen Wohnformen, auch „gemeinschaftliche Wohnformen“ genannt, bieten Anlegern attraktive Anlagemöglichkeiten.

Autorin: Birte Pampel

Als „Renditebringer“ bezeichnete das Handelsblatt kürzlich eine Anlage in Genossenschaftsanteile. Eine Sicht, die immer mehr Anleger teilen, sowohl konservative, sicherheitsbewusste Investoren als auch solche auf der Suche nach der „doppelten Rendite.“ Vor allem die beliebten neuen Wohnformen, auch „gemeinschaftliche Wohnformen“ genannt, bieten Anlegern attraktive Anlagemöglichkeiten.

Genossenschaften: Neue Investments im Markt für Wohnen & Pflege

„Gemeinsam statt einsam“ ist die Erfolgsformel hinter diesen Wohnformen, die bei der demografisch starken Zielgruppe 50+ bundesweit auf große Resonanz stoßen. Zu ihnen zählen nachbarschaftliche Wohnprojekte wie die Hausgemeinschaft des Bremer Ex-Bürgermeisters Henning Scherf, aber auch Wohngemeinschaften für demenzkranke und pflegebedürftige Menschen. Das Genossenschaftsmodell ermöglicht es, den gemeinschaftlichen Wohngedanken mit stabilen Mieten und einer transparente Wirtschaftsweise zu verbinden. Ein Modell, das sie nicht nur für Mieter attraktiv macht, sondern für Anleger, die nach einem soliden, transparenten und fairen Immobilieninvest-

ment mit der sogenannten „doppelten Rendite“ suchen. Mit Dividenden von zwischen 2% und 5% und einer geringen Risikostufe gelten Wohnungsbau-genossenschaften zunehmend als langfristige Alternative zum Festgeldkonto und zu Anleihen.

Ein Modell, das Bürger und Kommunen überzeugt

Ein vor allem in Süddeutschland bekanntes Beispiel ist die „ Genossenschaft für nachbarschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen“ aus Oberbayern, ein Unternehmen, das auf gemeinschaftliche Wohnprojekte spezialisiert ist. Die 2012 gegründete Wohnungsbau-genossenschaft projiziert, baut und organisiert Demenz-Wohngemeinschaften sowie Immobilien zum Mehrgenerationen-Wohnen. „Unser Fokus ist der ländliche Raum, wo ein sehr geringes Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen auf eine hohe Nachfrage trifft,“ erklärt Martin Okrslar, der Initiator der MARO Genossenschaft. Vor allem Demenz- und Pflege-WGs werden von den Kommunen stark nachgefragt, denn sie stellen eine sinnvolle Alternative zur Pflege zuhause und zu den Heimbetrieben dar. Das gilt auch für die Angehörigen pflegebedürftiger Bürger: Mit ihren

kleinen Bewohnergruppen und ihrem starken Angehörigengremium bieten Wohngemeinschaften ein Höchstmaß an Alltagsnähe und Mitbestimmung.

Spezialist für die neuen Wohnformen: Die MARO Genossenschaft

Die MARO Genossenschaft setzt dabei das Konzept der „doppelten Rendite“ um:

- soziale Rendite: Demenz-WGs helfen Angehörigen und Demenzkranken ein sehr belastendes Leben mit der Krankheit zu meistern; Mehrgenerationen-Wohnen schützt ältere Menschen vor Vereinsamung und einem Umzug ins Pflegeheim
- ökologische Rendite: Niedrigenergiebauweise und fortschrittliche Heizungskonzepte
- ökonomische Rendite: Kapitalerhalt durch ca. 4% Dividende

Allein in Bezug auf den Markt in Oberbayern hält der Genossenschaftsvorstand Martin Okrslar eine Auslastung von drei bis vier Projekten pro Jahr realistisch, mit einem Volumen von zwischen 2 und 4,5 Mio Euro je Projekt. Anleger können Genossenschaftsanteile als Geldanlage zeichnen, Voraussetzung dafür ist eine Mitgliedschaft in der Ge-

nossenschaft und, bei überregionalen Anlegern, eine Mindestbeteiligung von 25.000 Euro. Im Gegenzug erhalten die Anleger eine geschätzte Dividende von 4% Prozent im Jahr ab Einzug – sowie das gute Gefühl, eine sozial sinnvolle Entwicklung zu fördern.

Genossenschaftsanteile sind für viele Anleger eine noch recht unbekanntes Anlageklasse. Bekannt und beliebt sind vor allem die Angebote der Genossenschaftsbanken, welche ihren Kunden seit Jahrzehnten die Zeichnung von Anteilen zu sehr guten Konditionen ermöglichen. Die Zeichnungsvolumina sind jedoch relativ klein. Bei den Genossenschaften im Wohnungs-, Energie- und Landwirtschaftssektor können Anleger häufig weit mehr als die banküblichen 3.000 bis 5.000 Euro investieren.

Merkmale genossenschaftlicher Geldanlagen

Unabhängig vom Gründungszweck oder von der Branche haben genossenschaftliche Geldanlagen folgende Merkmale gemeinsam:

- Genossenschaften haben einen Satzungszweck. D.h. sie verfolgen auch ideelle Ziele, wie z.B. die Verbreitung von Demenz-WGs im ländlichen Raum
- Es handelt sich um ein Direktinvestment ohne Provisionen und Ausgabeaufschläge
- Anteile an Immobiliengenossenschaften sind Eigenkapitalinvestments, d.h. die Anleger nehmen keinen zusätzlichen Kredit auf, wie dies etwa bei Wohnungskauf üblich ist
- Die Anteile werden zum Nominalwert ge- und verkauft, dadurch entfallen Kursschwankungen
- Die Anteile können mit einer Kündigungsfrist von häufig einem Jahr an die Genossenschaft zurückgegeben werden; auch Teilliquidierungen sind möglich
- Dividenden sind ähnlich wie bei Aktien eine Gewinnbeteiligung der Anleger
- Durch die umfassende, beratende (also nicht nur mängelorientierte) Prüfung des Genossenschaftsver-

bandes sind Genossenschaften sehr solide wirtschaftende Unternehmen.

- Genossenschaften bieten dem einzelnen Anleger mehr Transparenz und Mitbestimmung als z.B. Aktien- und Kommanditgesellschaften.
- Und nicht zuletzt: viele Genossenschaften belohnen ihre Mitglieder durch Sachleistungen. Beispielsweise erwerben die Mitglieder der MARO Genossenschaft automatisch eine Anwartschaft auf Wohnraum.

Risiken bei Wohnungsbau-genossenschaften

Dennoch gibt es auch bei dieser Anlageklasse Risiken zu beachten, die teils den Risiken der klassischen Immobilienwirtschaft ähneln:

Insolvenzrisiko: Bei einer Insolvenz der Genossenschaft haftet der Anleger mit den gekauften Anteilen. Für Wohnungsbaugenossenschaften ist eine weitergehende Haftung ist jedoch untypisch. Nach dem Verkauf aller Sachwerte werden erst die Gläubiger bedient und dann die Anleger.

Auslastungsrisiko: Kämpft die Genossenschaft mit Wohnungsleerstand, so wird sie in der Regel die Dividenden nicht in der vollen Höhe erwirtschaften können. Vor einer Beteiligung sollten also Standort, Lage und Qualität der Immobilie geprüft werden.

Sonderabschreibungen: Baut oder kauft eine Genossenschaft zu teuer ein und kann dann die notwendigen Mieten nicht erzielen, kann der Wirtschaftsprüfer eine Sonderabschreibung fordern. Die Sonderabschreibung führt dann dazu, dass lange Zeit keine Dividende ausgeschüttet werden kann, auch wenn die Liquidität dafür vorhanden wäre.

Genossenschaftliche Geldanlagen in der Beratung

Für Berater sind außerdem einige kapitalmarktrechtliche Aspekte zu beachten: Genossenschaftsanteile zu vermitteln erfordert eine Erlaubnis nach GewO §34 f, Sparte 3. Berater sollten darauf achten, dass die Genossenschaft tatsächlich auch operativ tätig ist, da sie von

der BaFin sonst als Investmentvehikel betrachtet wird und unter die AIFM-Richtlinie fällt. Eine reine Tätigkeit als Immobilienverwaltung genügt also nicht. Darüber hinaus unterliegen Genossenschaften keiner Prospektspflicht, da die Genossenschaftsprüfung von der Bundesregierung als eine der BaFin-Prospektprüfung gleichwertige Kontrollform angesehen wird. Trotzdem sollten die Unterlagen der Genossenschaft so umfassend sein, dass ein qualifiziertes Urteil zur Beteiligung gefällt werden kann. Die Genossenschaft trägt hier das Haftungsrisiko, der Berater hat jedoch die Unterlagen der Genossenschaft auf Plausibilität zu prüfen.

Viele Genossenschaften haben sich gegenüber ihren Verbänden verpflichtet, keine Innenprovisionen zu bezahlen. Dennoch ist jeder Berater frei, mit seinem Kunden ein Beratungshonorar zu vereinbaren.

Fazit: sowohl für konservative, sicherheitsorientierte Anleger, als auch Investoren, die die „doppelte Rendite“ nachhaltiger Investments suchen, sind Genossenschaftsanteile eine geeignete Kapitalanlage.

2 Angebote sind im Markt

Aktuell bietet die MARO Genossenschaft eine Beteiligungsmöglichkeit an zwei Demenz-Wohngemeinschaften mit 9 bzw. 10 Zimmern und an einem Projekt zum nachbarschaftlichen Wohnen mit 14 Wohnungen an. Beide Projekte entstehen im oberbayerischen Weilheim. Das Grundstück ist per Optionsvertrag gesichert, für das Baurecht existiert ein Bauvorbescheid. Aufgrund ihrer Spezialisierung und regionalen Vorgehensweise ist die MARO Genossenschaft zusammen mit der Alzheimer Gesellschaft Pfaffenwinkel-Werdenfels e.V. vom Bayerischen Sozialministerium zum Modellprojekt ernannt worden. Als Beteiligungsvolumen stehen Anteile im Wert von u 1,5 Mio. bereit; die Genossenschaft wünscht sich eine durchschnittliche Anlagesumme von u 25.000 pro Anleger.

Informationen: Tel.: 08841/488 917 oder www.maro-genossenschaft.de