

# GELD ANLEGEN BEI DER KOOGRO FREIWILLIGE ANTEILE

Die Mitglieder der KOOPERATIVE GROSSSTADT eG halten Geschäftsanteile an ihrer Genossenschaft. Auf diesem Kapital baut die Finanzierung aller Projekte der KOOGRO auf, es ist die Grundlage des genossenschaftlichen Wirtschaftens.

Es gibt drei Arten von Geschäftsanteilen:

- Pflichtanteile bei Eintritt in die Genossenschaft (1.000,00 € pro Mitglied)
- nutzungsbezogene Pflichtanteile (bei Nutzung einer Wohnung der Genossenschaft)
- freiwillige Anteile

Die freiwilligen Anteile dienen der Stärkung unserer Eigenkapitalbasis und sind ein wesentlicher Baustein der solidarischen Projekt-Finanzierung. Freiwillige Anteile werden nur für Investitionen in unsere Projekte verwendet. Im Gegensatz zu den Pflichtanteilen werden für freiwillige Anteile Dividenden ausgeschüttet.

## Was wird mit den Geschäftsanteilen finanziert?

Die KOOPERATIVE GROSSSTADT eG errichtet und bewirtschaftet Wohnungsbauprojekte,

- die den Mitgliedern ein langfristig sicheres Zuhause zu moderaten Mieten bieten,
- die neue Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens fördern,
- die soziale Projekte in die Hausgemeinschaft integrieren,
- einen Beitrag zur Vernetzung in den jeweiligen Quartieren leisten,
- auf eine nachhaltige Energie-Versorgung setzen, z.B. durch integrierte PV-Anlagen, die Mieter-Strom-Modelle oder Ladestationen für E-Autos mit Sonnenenergie versorgen.

... und das Alles mit dem erklärten Ziel, hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche an die Projekte anzulegen.

## Was sind die Projekte der KOOGRO?

Aktuell arbeiten wir an drei Projekten:

**SAN RIEMO:** 27 genossenschaftliche Wohnungen und eine Gewerbe-Einheit, in der die Stiftung Lichtblick eine Einrichtung zur Kinder- und Jugendarbeit für die Messestadt Riem aufbaut. Das FrauenTherapieZentrum betreut eine WG für 10 Frauen. San Riemo bietet einen großes, offenes Erdgeschoss als Gemeinschaftsraum für die Bewohner\*innen mit Potential zur Vernetzung mit der Nachbarschaft, sowie eine Dachterrasse mit Gemüse-Beeten und einer PV-Anlage.

Das Projekt ist gerade bezogen worden - es wohnen mittlerweile 85 Personen in San Riemo.

**FREIHAMPTON:** 45 genossenschaftliche Wohnungen. In vier Wohnungen ziehen Menschen mit Behinderung ein, die von GLL (Gemeinsam Leben Lernen) betreut werden. Wir planen die erste Münchner Genossenschafts-WG und ein Wohnen60+ als Gemeinschafts-Wohnprojekt für Senior\*innen. Freihampton bietet ebenfalls eine begrünte Dachterrasse und eine noch größere PV-Anlage. An prominenter Stelle entsteht ein Pavillon, der ein Treffpunkt für die Hausgemeinschaft, aber auch das Quartier werden soll. Das Projekt wird im Sommer 2022 von ca. 115 Personen bezogen.

**METZGERSTRASSE:** wir haben vor wenigen Wochen den Zuschlag für eine Baulücke in Haidhausen bekommen. Dort entsteht in Zusammenarbeit mit gemeinwohlwohnen e.V. und der Stiftung Federkiel eine offene Wohnform, die Menschen aus verschiedenen Altersschichten, mit und ohne Behinderung, zusammenbringt und dabei neue Wege des Zusammenlebens austesten wird. Das Erdgeschoss wird als Community Space konzipiert, in dem neben den Bewohner\*innen auch soziale und kulturelle Initiativen aus dem Quartier ihren Platz finden. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant. Dieses Pionierprojekt ist für ca. 16 Bewohner\*innen ausgelegt.

Auch in Zukunft wird sich die KOOGR0 an Grundstücks-Ausschreibungen für Genossenschaftsprojekte in München, z.B. im Kreativquartier, beteiligen.

#### Welche Dividende wird für freiwillige Anteile ausgeschüttet?

Die Höhe der Dividende wird jedes Jahr von der Mitgliederversammlung in Abhängigkeit vom Geschäftsergebnis beschlossen. Der Zielkorridor für die Rendite liegt zwischen 2% und 3%. Auf die Dividende ist Kapitalertragssteuer zu entrichten, wobei die Freibeträge von 801,00€ (bzw 1.602,00€ bei Ehepaaren) anzusetzen sind.

**BITTE BEACHTEN:** die erstmalige Auszahlung einer Dividende ist erst nach der Erwirtschaftung eines Überschusses im Geschäftsergebnis möglich. In der Anlaufphase seit unserer Gründung im Jahr 2015 - in der wir keine Einnahmen erzielten - gab es jährliche Verlustvorträge in der Bilanz (Stand 31.12.2019: 29.963,97€). Mit den laufenden Mieteinnahmen seit Oktober beginnen wir, Überschüsse zu erwirtschaften. Die Verlustvorträge aus den Anfangsjahren werden zunächst damit verrechnet. Für das Jahr 2022 rechnen wir bereits mit einer verminderten Dividende-Ausschüttung, ab dem Jahr 2023 mit der angepeilten Rendite von 2% - 3%.

#### Welche Risiken gibt es?

Eingetragene Wohnungsbaugenossenschaften unterliegen einer strengen Prüfung durch genossenschaftliche Prüfungsverbände (in unserem Fall dem VdW Bayern) und haben sich insbesondere im Raum München als nachhaltig stabile Gesellschaftsform erwiesen. Die freiwilligen Geschäftsanteile sind jedoch Eigenkapital und werden im Insolvenzfall nachrangig bedient. Damit ist ein Totalverlust nicht auszuschließen.

## Wie kann ich freiwillige Geschäftsanteile zeichnen?

Freiwillige Anteile kann jedes Mitglied zeichnen. Einfach den „Antrag auf freiwillige Anteile“ unter <https://kooperative-grossstadt.de/partizipation/> ausfüllen und uns zuschicken.

Wer noch nicht Mitglied ist, schickt uns gleichzeitig den Mitgliedsantrag.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, die Zeichnung von freiwilligen Anteilen bis zu einem Gesamtvolumen von 1,5 Mio € zuzulassen. Ab Erreichen dieser Summe wird eine Warteliste für die Zeichnung freiwilliger Anteile eingerichtet.

Es gibt übrigens die Möglichkeit, als investierendes Mitglied der KOOGR0 beizutreten. Dies kommt in Frage, wenn jemand die KOOGR0 unterstützen, aber nicht selbst bei der KOOGR0 wohnen möchte. In diesem Fall entfällt das Eintrittsgeld i.H.v. 200,00€ bei Eintritt in die Genossenschaft.

## Was ist sonst noch wichtig?

Wenn der/ die Inhaber(in) von freiwilligen Anteilen eine Wohnung der KOOGR0 bezieht, werden die freiwilligen Anteile auf die Pflichtanteile angerechnet, die er/sie für die Wohnung zu zeichnen hat. (Satzung § 17 Abs. 2)

Die Kündigung von freiwilligen Anteilen ist lt. Satzung mit einer 6-Monats-Frist zum Jahresende möglich. Die Auszahlung erfolgt nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die darauf folgende Mitgliederversammlung. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Möglichkeit, mit der Auszahlung bis zu fünf Jahre nach Kündigung zu warten, sollte ansonsten die Liquidität der Genossenschaft gefährdet sein. (Satzung § 17 Abs. 7 / § 12 Abs. 4).

Anstelle einer Kündigung können freiwillige Anteile mit Zustimmung des Vorstandes an ein anderes Mitglied übertragen werden (entsprechend der Warteliste für freiwillige Anteile) In diesem Fall erfolgt die Auszahlung des Geschäftsguthabens direkt vom übernehmenden Mitglied. Dadurch entfallen die Fristen für Kündigung und Auszahlung aus dem vorigen Absatz.

Die Bestimmungen aus der Satzung zu den Geschäftsanteilen können unter [www.kooperative-grossstadt.de/faq/](http://www.kooperative-grossstadt.de/faq/) nachgelesen werden.