

Kooperative

# GELD ANLEGEN BEI DER KOOGRO FREIWILLIGE ANTEILE

GROSS  
STADT  
Baugenossenschaft

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?

Neben den beiden fertig gestellten Projekten SAN RIEMO und FREIHAMPTON - in den jeweils auch freiwillige Anteile zur Finanzierung stecken - arbeiten wir im Moment an zwei Projekten:

**METZGERSTRASSE:** wir konnten in der Metzgerstraße, Nähe Max-Weber-Platz, eine Baulücke von der MGS übernehmen. Dort entsteht in Zusammenarbeit mit gemeinwohlförderung e.V. 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. Baubeginn wird Anfang des kommenden Jahres sein. Dieses Pionierprojekt ist für ca. 16 Bewohner\*innen ausgelegt.

FREIMUNDO: im neuen Quartier Neu-Freimann wird das bisher größte Projekt der KOOGRO entstehen. Gemeinsam mit der Progeno eG haben wir den Zuschlag für ein Grundstück mit insgesamt ca. 200 Wohnungen erhalten. Jede Genossenschaft wird jeweils die Hälfte der Wohnungen realisieren. Als Kernthema des Projekts beschäftigen wir uns mit der Wohnwende: wie kann ein zukunftsfähiges Wohnhaus entstehen, das sowohl im Bau als auch in der Benutzung einen möglichst geringen CO<sub>2</sub>-Impact aufweist - und dabei trotzdem auch sozialen Ansprüchen gerecht wird?

Gemeinsam mit den Partnern hpkj e.V. (Jugend- und Erziehungshilfe) und siaf e.V. (Unterstützung für Alleinerziehende) machen wir uns auf den Weg. Baubeginn ist 2025 geplant.

### Welche Dividende wird für freiwillige Anteile ausgeschüttet?

Die Höhe der Dividende wird 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 1000,00€ (bzw. 2.000,00€ bei Ehepaaren) anzusetzen sind.

Da die Dividenden nur aus Bilanzüberschüssen gezahlt werden, konnten wir das Jahr 2022 erstmals eine Rendite für die freiwilligen Anteile ausschütten - zunächst mussten in den Vorjahren die Verlustvorträge aus der Startphase der Genossenschaft abgetragen werden. Während 2022 noch eine verminderte Dividende von 1,1% erreicht wurde (in diesem Jahr musste mit deinem Teil des Überschusses noch ein Verlustvortrag beglichen werden), streben wir ab dem Jahr 2023 eine Dividende von 2% - 3% an.

### 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 „Beitrittserklärung weitere (freiwillige) Anteile“ unter <https://kooperative-grossstadt.de/partizipation/> ausfüllen und uns zuschicken.

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

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 InhaberIn 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. In diesem Fall erfolgt die Auszahlung des Geschäftsguthabens direkt vom übernehmenden Mitglied. Dadurch entfallen die Fristen für Kündigung und Auszahlung aus dem vorigen Absatz. Voraussetzung dafür ist, dass ein anderes Mitglied bereit steht, selbst freiwillige Anteile zu zeichnen.

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

München, 23.08.2023

# BEITRITTSERKLÄRUNG MIT WEITEREN GESCHÄFTSANTEILEN

(§17 Abs. 2 / 4 Satzung und §§ 15, 15a, 15b, 30 Abs. 2GenG)

Als Mitglied der KOOOPERATIVE GROSSSTADT eG erkläre ich den Beitritt mit weiteren Geschäftsanteilen zur Genossenschaft.

Name ..... Mitgliedsnr. ....

Ich zeichne weitere Pflichtanteile gem. §17 Abs. 2 zur Überlassung für ein Wohnung im Projekt .....

Ich zeichne weitere freiwillige Anteile gem. §17 Abs. 4

Zur Ausschüttung von Dividenden für freiwillige Anteile bitte folgende Auskünfte erteilen:

Steuer-ID-Nummer: ..... Kirchensteuerpflicht:  Ja  Nein

Kontoverbindung: Name: ..... IBAN: .....

Bank: ..... BIC: .....

Anzahl der Anteile zu je €500,00: .....

entspricht dem einzuzahlenden Betrag: ..... €

Ich verpflichte mich, die Einzahlung auf die Geschäftsanteile auf folgendes Konto zu leisten:

Inhaber:	KOOOPERATIVE GROSSSTADT eG
Bank:	GLS Gemeinschaftsbank
IBAN:	DE56 4306 0967 8231 3878 00
BIC:	GENODEM1GLS

Bitte beachten: Die Bedingungen für die Zeichnung von Anteilen sind in der Satzung festgeschrieben (einzusehen unter [www.kooperative-grossstadt.de/partizipation](http://www.kooperative-grossstadt.de/partizipation)).

Ich bestätige folgende Bestimmungen aus der Satzung zur Kenntnis genommen zu haben:

- (1) - eine satzungsmäßige Pflicht zur Zahlung eines Eintrittsgeldes bei Eintritt in die Genossenschaft (§5)
- eine sechsmonatige Kündigungsfrist zum Jahresende für weitere Geschäftsanteile (§ 18)
- eine Frist zur Auszahlung des Geschäftsguthabens bei Kündigung - frühestens nach Feststellung der Bilanz für das Jahr des Ausscheidens, maximal fünf Jahre nach dem Ausscheiden (§12 Abs. 4)
- ist ein anderes Mitglied zur Übernahme der weiteren Geschäftsanteile bereit, kann anstatt einer Kündigung der weiteren Geschäftsanteile eine Übertragungsvereinbarung mit diesem Mitglied geschlossen werden (§8)
- (2) Für „freiwillige“ Anteile wird eine Dividende ausgeschüttet. Die Ausschüttung der Dividende erfolgt aus einem erwirtschafteten Bilanz-Überschusses. Die Höhe der Ausschüttung wird von der Mitgliederversammlung festgelegt. Der Zielkorridor liegt zwischen 2% und 3%.

Diesen Antrag ausfüllen, ausdrucken und mit Originalunterschrift per Post an uns. Nach Eingang der Einzahlung auf die Geschäftsanteile erhältst du von uns die Bestätigung über die Zeichnung.

Ort, Datum ..... Unterschrift .....