

Herzlich Willkommen

- Info-Abend
- Gasthaus Bauer 4.10.2011 ab 19:00 Uhr
- Wohnprojekt Gisingen
Bürgergenossenschaft Gisingen eG

Genossenschaftliche Form der Altersvorsorge

„Bürgergenossenschaft Gisingen eG“

Grundlage:

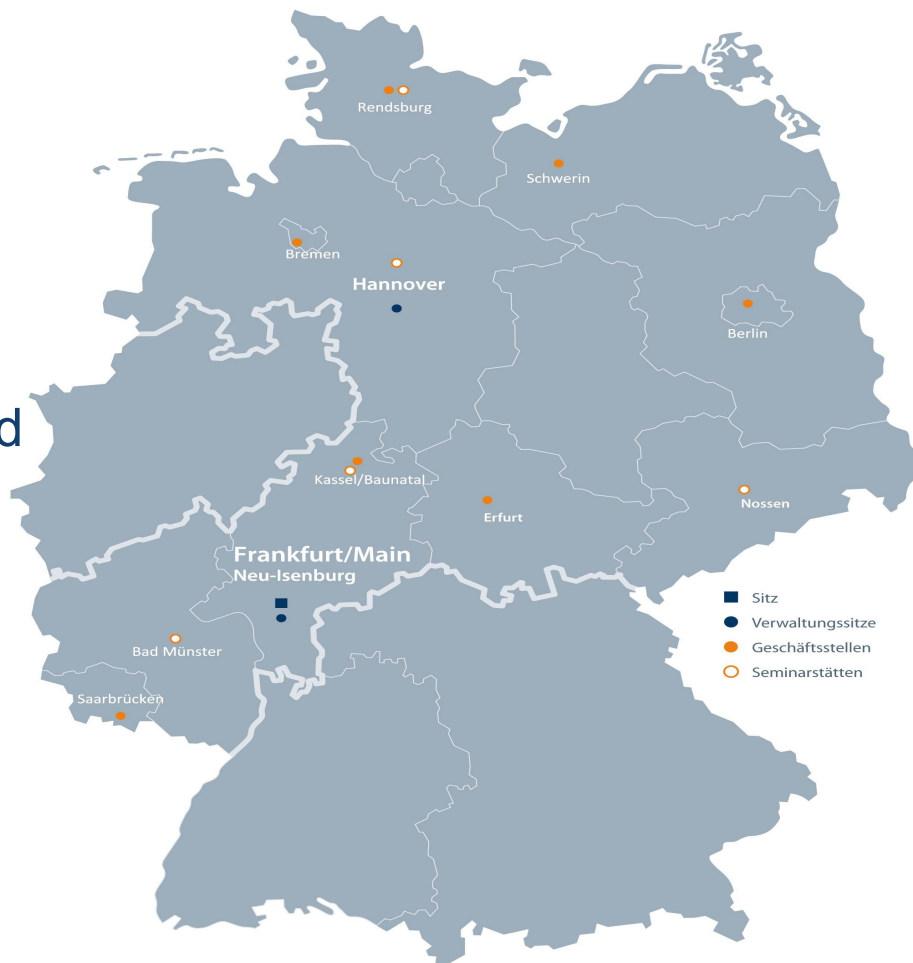
Genossenschaftsgesetz

Mitgliedschaft im Genossenschaftsverband

- § 1 Wesen der Genossenschaft - Förderauftrag**
- § 11 Abs. 2 Anmeldung der Genossenschaft –
Bescheinigung und gutachtliche Äußerung**
- § 53 Pflichtprüfung**
- § 54 Pflichtmitgliedschaft im Prüfungsverband**
- § 55 Prüfung durch den Verband**

Wir vertreten...

- 1.837 Mitgliedsunternehmen in 13 Bundesländern
- Prüfen – Beraten – Betreuen
- ca. 60 % Fläche in Deutschland
- ca. 50 % Einwohner





Beispiel

Altkönig-Stift, Kronberg



- **Wohnanwartschaftsmodell**
- **gegründet vor 35 Jahren**
- **3.500 Mitglieder**
- **2.800 Bewohner**



Das deutsche Genossenschaftswesen

Das deutsche Genossenschaftswesen

Entstehung des deutsche Genossenschaftswesen
(**ab 1850**), geht zurück auf Bestrebungen von

Hermann Schulze-Delitzsch (1808-1883)
und

Friedrich-Wilhelm Raiffeisen (1818-1888)

1. Genossenschaftsgesetz vom **27. März 1867**
2. Genossenschaftsgesetz vom **1. Mai 1889**

(BGB vom 18. August 1896)

Das deutsche Genossenschaftswesen

7.000 genossenschaftliche Unternehmen gibt es in Deutschland (ca. 300.000 in der EU)

20 Millionen Menschen in Deutschland, also jeder Vierte, sind Mitglied einer Genossenschaft (140 Mio. in EU)

Die Genossenschaftsorganisation bietet in Deutschland mehr als 700.000 Menschen einen Arbeitsplatz und stellt ca. 35.000 Ausbildungsplätze zur Verfügung.

Die eingetragene Genossenschaft (eG)

Rechtsformwahl

Kapitalgesellschaft

GmbH

AG

eG

Personengesellschaft

GbR

OHG

KG

GmbH & Co KG

Wesen der Genossenschaft

§ 1 Genossenschaftsgesetz

Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren **Zweck** darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu **fördern**, erwerben die Rechte einer "eingetragenen Genossenschaft".

Was ist eine Genossenschaft ?

Vereinigung von mindestens

~~7~~ **3** Personen



Die Genossenschaft ist eine juristische Person

Zweck:

Förderung der wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder, deren selbständige Existenz erhalten bleibt, durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb

Selbsthilfe

Durch Zusammenschluß können kleine und mittlere Unternehmen sowie Privatpersonen ihre wirtschaftliche Existenz besser sichern.



Selbstverwaltung

Jedes genossenschaftliche Unternehmen ist selbständig. Seine Mitglieder verwalten das genossenschaftliche Unternehmen selbst – ohne Einfluß von Interessengruppen oder Staat.



Selbstverantwortung

Die Mitglieder bringen durch Geschäftsanteile das Kapital für ihr Unternehmen auf. Sie haften für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft mit ihrem Geschäftsanteil und darüber hinaus bis zur festgesetzten Haftsumme. (soweit lt. Satzung vorgesehen)



Organisationsstruktur der eG

➔ **Flexible Gestaltbarkeit des gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes durch weitestgehende eigene Gestaltung der Satzung.**

➔ **Demokratische Mitwirkung: Die Steuerung und Kontrolle der Genossenschaft bleibt bei den Mitgliedern gemäß dem Grundsatz 1 Person = 1 Stimme**

➔ **Minimales finanzielles Risiko der Mitglieder:**

Haftung ist auf die Einlage begrenzt, sofern Satzung keine Nachschusspflicht vorsieht.

Organisationsstruktur der eG

➔ **eG ist Steuersubjekt – KSt, GewSt**

➔ **Steuerbefreiung kann erzielt werden, wenn die Vorschriften über die Gemeinnützigkeit nach der AO erfüllt werden.**

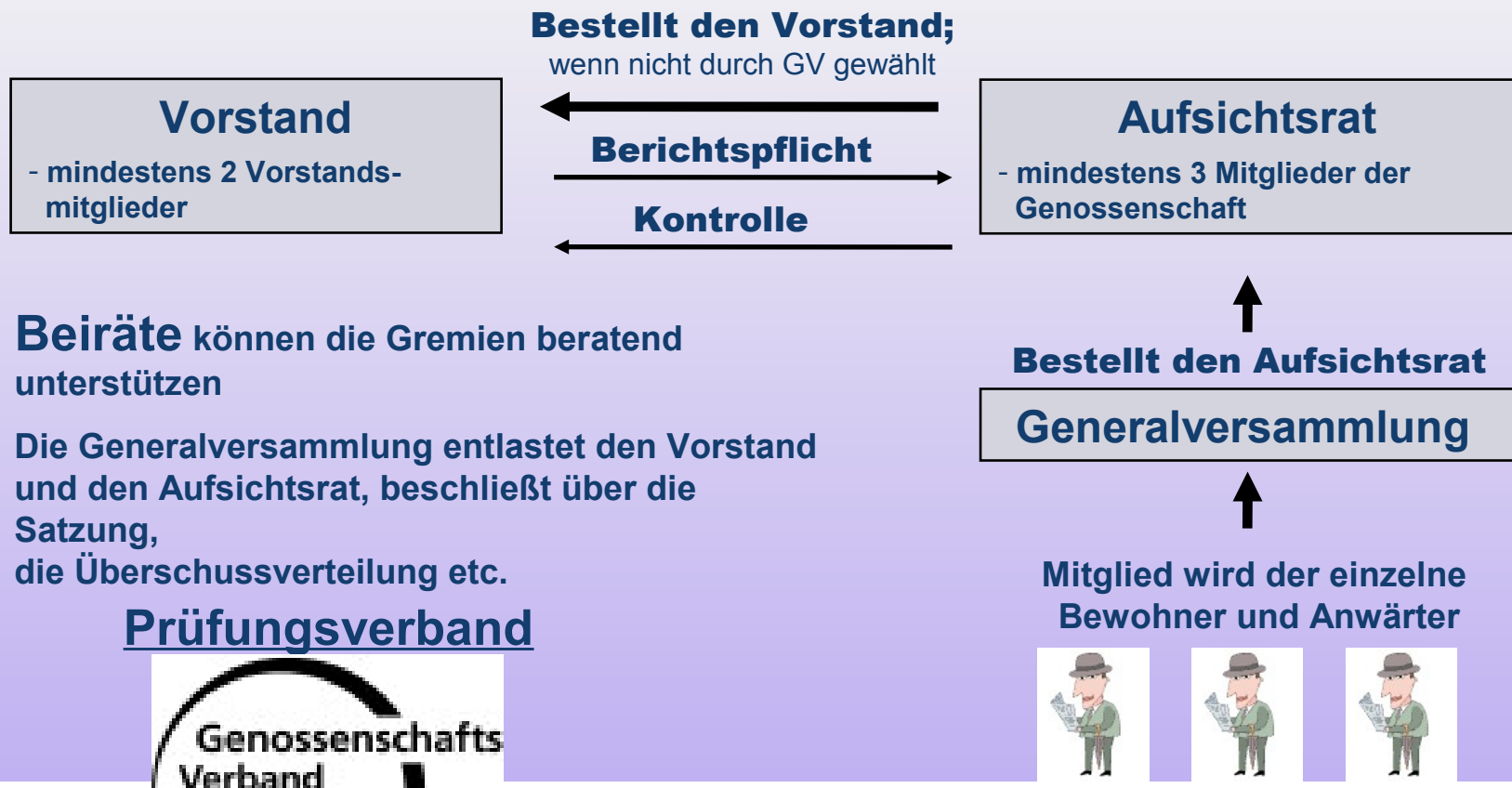
➔ **Steuerliche Vorteile bei der Ausschüttung von Überschüssen an die Mitglieder in Form einer genossenschaftlichen Rückvergütung (diese zählen zu den Betriebsausgaben der eG)**

Organisationsstruktur der eG

- ➔ Einfache Handhabung des Ein- und Austritts von Mitgliedern
- Übertragung des Geschäftsguthabens oder Teile davon
- ➔ Einfache Vermögensauseinandersetzung
- ➔ Haftung der eG ist auf das Genossenschaftsvermögen beschränkt
- ➔ Stabile Rechtsform – Insolvenzrate sehr niedrig
- ➔ Gesetzliche Prüfung, die über die Jahresabschlussprüfung bei Kapitalgesellschaften hinausgeht

Die eingetragene Genossenschaft

Governancestruktur der Genossenschaft



- Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere, ökologisch und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Insbesondere fördert die Genossenschaft selbst bestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen.
- Die Genossenschaft kann Grundstücke und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Eintrittsvoraussetzungen

- ➔ **Eigenkapital in Form von Geschäftsanteilen/Geschäftsguthaben**
- ➔ **Ein Geschäftsanteil hat einen Wert von 1.000,-- €**
- ➔ **Zum Bezug einer Wohnung sind 25 voll eingezahlte Geschäftsanteile erforderlich.**
- ➔ **Geschäftsanteile können in Raten eingezahlt werden (Anwartschaftsmodell über monatliche Ansparraten)**
Das Geschäftsguthaben kann jederzeit gekündigt werden.
- ➔ **Der erste Anteil ist bei Eintritt in die eG voll einzuzahlen**
- ➔ **Auf das Geschäftsguthaben wird aus dem Überschuss der eG eine Dividende ausgeschüttet.**

Formen genossenschaftlichen Wohnens

Die Genossenschaft wird gegründet, um ein gemeinschaftliches, selbst bestimmtes, solidarisches, generationen-übergreifendes und für das Älterwerden geeignetes Wohnprojekt zu realisieren.

Sie will durch vielfältige kulturelle Aktivitäten, auch für externe Interessierte, Möglichkeiten der Begegnung schaffen und positiv in den Ort hineinwirken.

So legt die Genossenschaft bei ihrem Projekt starken Wert auf die Gemeinschaftsräume, in denen sich ein wesentlicher Teil des Leben des Wohnprojektes abspielt.

Treffpunkt innerhalb des Wohnprojektes aber auch nach Außen wirken.

2. Dauerwohnrecht für die Altersvorsorge

2.1 Definition

§§ 31 ff. WEG:

Das Dauerwohnrecht stellt sich rechtlich als eine Belastung eines Grundstücks (dingliche Last) in der Weise dar, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, unter Ausschluss des Eigentümers eine bestimmte Wohnung auf dem Grundstück zu Wohnzwecken oder in anderer Weise nutzen darf.

2. Dauerwohnrecht für die Altersvorsorge

2.1 Definition

Dauernutzungsrecht

aufgrund schuldrechtlicher
Vereinbarung

Bsp.

Überlassung einer Wohnung an
ein Mitglied bei einer Wohnungs-
genossenschaft. (Mietverhältnis)

Das Nutzungsrecht knüpft an die
Mitgliedschaft, die Regelungen
der Satzung der eG und ggf. an
das Heimgesetz.



ordentliche
Kündigungen sind solange
Mitgliedschaft besteht
ausgeschlossen

Dauerwohnrecht

gesetzlich geregelt im WEG

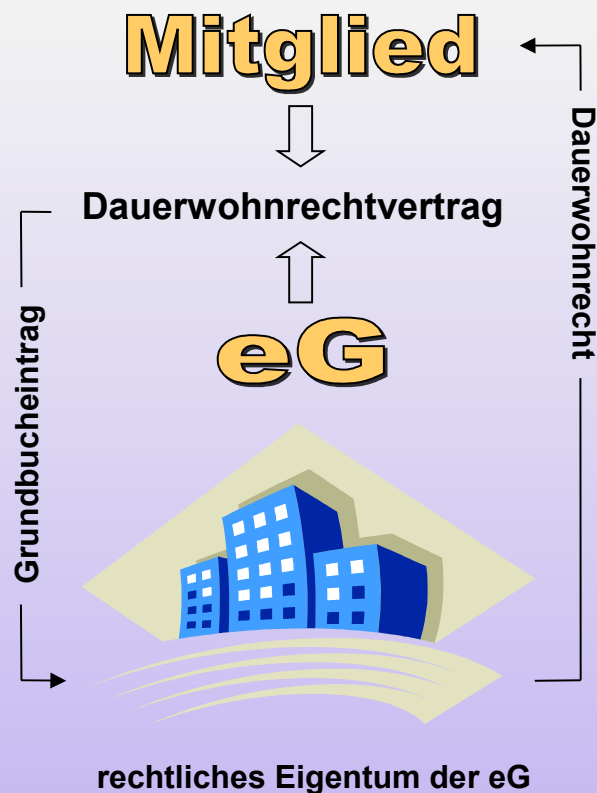
Stärkere Rechtsposition des
Dauerwohnberechtigten.

Das Dauerwohnrecht entfaltet
dingliche Wirkung, wodurch der
Berechtigte eigentümerähnliche
Rechtsstellung erlangt.

Das Wohnrecht kann vom Grund-
stückseigentümer nicht gekündigt
werden

2. Dauerwohnrecht für die Altersvorsorge

2.3 Funktionsweise am Bsp. einer genossenschaftlichen Organisation



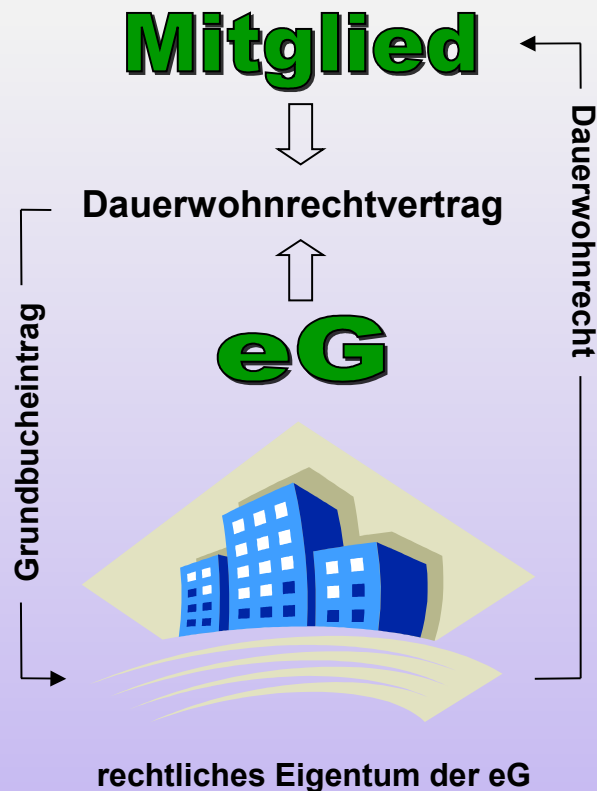
Förderauftrag der eG und Mehrwert

- Verwaltung des Eigentums
- Instandhaltung, Versicherungen
- zusätzliche Serviceleistungen wie

z.B. Einkaufsservice, Reinigungs-
dienst, Pflege und Betreuung,
Gemeinschaftsprojekte und Ver-
anstaltungen, Car-Sharing etc.
- Rückgabemöglichkeit
- Verlängerungsoption
- Heimfallansprüche

2. Dauerwohnrecht für die Altersvorsorge

2.3 Funktionsweise am Bsp. einer genossenschaftlichen Organisation



Wirtschaftliche Stabilität

- Eigenkapital der Genossenschaft durch Zeichnung von Geschäftsanteilen (Mitglieder, investierende Mitglieder)
- öffentliche Fördermittel
- Erlöse aus der Veräußerung der Dauerwohnrechte werden in der Bilanz periodisch abgegrenzt
- Erlöse durch optionale Pflege- und wohnbegleitende Dienstleistungen

2. Dauerwohnrecht für die Altersvorsorge

2.4 Vorteile und Grenzen

Vorteile

- günstiger als Wohneigentum
- bei Einmalzahlung oder Ansparplan bis zum Wohnungsbezug kostengünstiges Wohnen möglich, ohne mit den Verpflichtungen, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben, belastet zu sein
- hohe Sicherheit und Kalkulierbarkeit
- individuelle Laufzeit des Dauerwohnrechts/ weitgehende Vertragsfreiheit/ hohe Flexibilität
- Mehrwert durch genossenschaftlichen Förderauftrag und zielgruppenspezifische Dienstleistungsangebote

Grenzen

- Finanzierung des Dauerwohnrechts sollte zu 1/3 mit Eigenmitteln erfolgen
- derzeitige Planung 25.000,-- €

Eigenmitteleinsatz vor Bezug einer Wohnung erforderlich

- Dauerwohnrecht als Rechtsinstrument relativ unbekannt

Gemeinsam sind wir stark

**Bürgergenossenschaft
Gisingen eG**

DANKE für Ihre Aufmerksamkeit