



Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG
Röntgenstraße 4 - 54292 Trier
Tel.: 0651-145470 E-Mail: info@wogebe.de

Merkblatt zur Investierenden Mitgliedschaft bei der WOGEBE

Das Anliegen der WOGEBE in Trier Nord

Die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg (WOGEBE) wurde 1991 gegründet, um den Menschen in Trier-Nord Zugang zu gutem und bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Kernziel der WOGEBE ist die Erhaltung, Sanierung und Herstellung bezahlbaren innerstädtischen Wohnraums sowie die Förderung der Entwicklung des nördlichen Stadtviertels.

Dabei nutzt die WOGEBE alle Möglichkeiten einer Genossenschaft, ihre Mitglieder an der positiven Entwicklung ihres Wohnviertels zu beteiligen.

Öffnung der WOGEBE für investierende Mitglieder

Wohnungsgenossenschaften erreichen ihren Hauptzweck der Mitgliederförderung, indem sie die Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung umsetzen. Hierzu benötigen Wohnungsgenossenschaften Eigenkapital, welches (neben dem Eigenkapital, das aus dem laufenden Geschäftsbetrieb in Rücklagen eingestellt wird) grundsätzlich zunächst durch Zeichnung und Einzahlung von Geschäftsanteilen ordentlicher Mitglieder eingebracht wird. Im Gegenzug haben ordentliche Mitglieder Anspruch auf Förderung durch die Genossenschaft. Bei einer Wohnungsgenossenschaft wie der WOGEBE besteht die Förderung ihrer Mitglieder insbesondere in deren Wohnraumversorgung zu Mieten, die stets deutlich unterhalb der mittleren ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Im Jahr 2016 lagen die Mieten der WOGEBE um rd. 25% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete in Trier.

Mit einer Änderung ihrer Satzung hat die WOGEBE im Jahr 2016 zusätzlich die Aufnahme investierender Mitglieder zugelassen, um so ihre Eigenkapitalausstattung zu verbessern.

Investierende Mitglieder unterstützen den Genossenschaftszweck ebenso wie ordentliche Mitglieder dadurch, dass sie Geschäftsanteile in die Genossenschaft einbringen. Im Unterschied zu ordentlichen Mitgliedern werden investierende Mitglieder jedoch nicht mit Wohnraum versorgt. Stattdessen gewährt die WOGEBE diesen – anders als grundsätzlich den ordentlichen Mitgliedern der WOGEBE – eine Verzinsung der von ihnen eingezahlten Geschäftsanteile.

Durch die Hinzugewinnung investierender Mitglieder möchte die WOGEBE:

- eine verbesserte Eigenkapitalquote und damit günstigere Bedingungen zur Finanzierung ihrer heutigen wie auch künftigen sozialintegrativen Bau- und Modernisierungsvorhaben erreichen und
- Menschen und Organisationen, die den sozialintegrativen Ansatz der WOGEBE unterstützen möchten, eine konkrete Möglichkeit zu geben, die WOGEBE bei der Erreichung ihres Genossenschaftszwecks zu unterstützen und im Gegenzug eine im Vergleich zum Marktzins für relativ sichere Finanzanlagen attraktive Verzinsung der eingebrachten Geschäftsanteile zu erhalten.

Von einer Verbesserung der Eigenkapitalausstattung der WOGEBE profitieren sowohl die mit Wohnraum versorgten (ordentlichen) Mitglieder als auch die investierenden Mitglieder.

Wer kann investierendes Mitglied der WOGEBE werden?

Investierende Mitglieder der WOGEBE können natürliche Personen, Personenhandelsgesellschaften und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts werden, die den Zweck und den Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG unterstützen wollen. Personen, die bereits aufgrund einer Versorgung mit Wohnraum der WOGEBE oder aus anderen Gründen ordentliche Mitglieder der Genossenschaft sind, können nicht gleichzeitig investierende Mitglieder der WOGEBE werden.

Mindest- und Höchstbeteiligung investierender Mitglieder

Die Höhe eines Geschäftsanteils der WOGEBE beträgt 50 €. Entsprechend der Bestimmungen ihrer Satzung müssen sich investierende Mitglieder mit mindestens 50 Geschäftsanteilen (2.500 €) an der Genossenschaft beteiligen. Die Höchstzahl der Geschäftsanteile, mit denen sich ein investierendes Mitglied an der WOGEBE beteiligen kann, wurde auf 4.000 Geschäftsanteile (200.000 €) begrenzt.

Entscheidung über die Aufnahme als investierendes Mitglied

Ein maßgebliches Kriterium der WOGEBE bei der Entscheidung über die Aufnahme investierender Mitglieder ist jeweils der Eigenkapitalbedarf der WOGEBE zum Zeitpunkt einer Anfrage. An einer investierenden Mitgliedschaft interessierte Personen und Organisationen kontaktieren zunächst die Geschäftsführung der WOGEBE. Besteht zum Zeitpunkt der Anfrage keine Möglichkeit der Aufnahme zusätzlicher investierender Mitglieder, werden die Interessenten auf eine Warteliste aufgenommen und erhalten Bescheid, sobald weitere investierende Mitglieder von der WOGEBE aufgenommen werden können.

Um eine investierende Mitgliedschaft begründen zu können, ist nach der Grundsatzentscheidung der Organe der WOGEBE (Vorstand und Aufsichtsrat) eine unbedingte Beitrittserklärung zu unterzeichnen. Über die Aufnahme jedes einzelnen investierenden Mitglieds entscheiden grundsätzlich Vorstand und Aufsichtsrat der WOGEBE in gemeinsamer Sitzung. Unmittelbar nach einer Entscheidung wird der Antragssteller bzw. die Antragstellerin über das Ergebnis und das weitere Verfahren informiert. Ein Anspruch auf Aufnahme als Mitglied oder auf Übernahme weiterer Geschäftsanteile besteht nicht.

Verzinsung der Geschäftsguthaben und Ausschüttung der Dividende für investierende Mitglieder

Für die Verzinsung der Geschäftsguthaben investierender Mitglieder wurde in der Satzung der WOGEBE eine Mindestverzinsung in Höhe von 1,5 % pro Jahr festgelegt. In den kommenden Jahren kann von einer Verzinsung in dieser Höhe ausgegangen werden. Grundsätzlich kann die Generalversammlung auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der WOGEBE eine höhere Verzinsung der Geschäftsguthaben investierender Mitglieder für jeweils ein Geschäftsjahr bestimmen. Eine niedrigere Verzinsung kann von der Generalversammlung nicht beschlossen werden.

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung der Dividende¹ für das Geschäftsjahr, in dem Geschäftsanteile investierender Mitglieder der Genossenschaft zur Verfügung standen, erfolgt nach der

¹ Verzinsung von Geschäftsanteilen und Dividendenausschüttung auf Geschäftsanteile bezeichnen den gleichen Sachverhalt.

Generalversammlung des Folgejahres, da die Dividendenausschüttung jeweils an die Feststellung des Jahresabschlusses der WOGEBE in der auf ein Geschäftsjahr folgenden Generalversammlung gebunden ist.

Bei der WOGEBE findet die Generalversammlung in der Regel im dritten Quartal eines Jahres statt. Dies bedeutet, dass zwischen dem Ende eines Geschäftsjahres und der Ausschüttung der Dividende in der Regel ungefähr neun Monate liegen.

Eine Verzinsung der Geschäftsanteile wird jedoch für den gesamten Zeitraum gewährleistet, in dem die Geschäftsguthaben investierender Mitglieder der WOGEBE zur Verfügung standen. Die Satzung der WOGEBE erlaubt es der Generalversammlung auch für das Beitrittsjahr eines investierenden Mitglieds eine unterjährige Verzinsung der eingezahlten Geschäftsanteile vorzunehmen. Es ist beabsichtigt hiervon im Rahmen der jeweiligen Gewinnverteilungsbeschlüsse nach Ablauf eines Geschäftsjahres Gebrauch zu machen.

Eine Auszahlung von Zinsen ist jedoch für Geschäftsjahre ausgeschlossen, in denen die Auszahlung dieser Zinsen dazu führen würde, dass ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag entstehen oder dieser sich erhöhen würde (§21a Abs. 2 GenG).

Davon abgesehen, dass von einem solchen Fall nicht auszugehen ist, sieht die Satzung der WOGEBE zwingend vor, dass der Ausfall der Verzinsung in einem solchen Fall bei nächster Gelegenheit zinserhöhend zu berücksichtigen ist.

Sicherheit durch die stabile wirtschaftliche Entwicklung der WOGEBE

Die Nachfrage nach den gleichermaßen bezahlbaren wie qualitativ guten rd. 500 Wohnungen der WOGEBE übersteigt i.d.R. das Angebot. Die Erlösschmälerungen, somit die durch Leerstand bedingten Mietausfälle, liegen ebenso wie die Forderungsausfälle aus Vermietung seit einigen Jahren unterhalb der regionalen Durchschnittswerte.

Seit 2008 war die WOGEBE dazu in der Lage, in jedem Jahr ihre wirtschaftliche Situation zu verbessern und gleichzeitig die Instandhaltung der Wohnungen auf einem guten Niveau zu sichern.

Zwischen 2008 und 2016 konnte die WOGEBE jeweils einen Jahresüberschuss von durchschnittlich rd. 150.000 € pro Jahr erwirtschaften. In der Planung für die kommenden fünf Jahre geht die WOGEBE von Jahresüberschüssen in vergleichbarer bzw. in steigender Höhe aus.

Die nach Maßgabe der Planung umgesetzten Bauvorhaben der WOGEBE in den letzten Jahren leisten darüber hinaus einen deutlichen Beitrag zur kontinuierlichen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der WOGEBE. Sämtliche wirtschaftlichen Kennzahlen der WOGEBE entwickelten sich in den vergangenen Jahren positiv.

Geschäftsanteile als Haftungskapital

Die von Mitgliedern einer Genossenschaft eingezahlten Geschäftsanteile stellen Haftkapital gegenüber den Gläubigern der Genossenschaft dar. Es besteht daher das theoretische Risiko, dass die eingezahlten Geschäftsanteile im Falle einer Insolvenz der Genossenschaft nicht zurückgezahlt werden können und für das Mitglied verloren gehen.

Die Haftung der Mitglieder einer Genossenschaft ist aber auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt – eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Aufgrund der derzeit guten wirtschaftlichen Situation der WOGEBE sowie bei planmäßiger Geschäftsentwicklung für die nächsten Jahre ist das Risiko einer Insolvenz als äußerst gering zu bewerten. Zudem ist zu beachten, dass bei Genossenschaften die Risikovorsorge zur Sicherung der Geschäftsanteile ihrer Mitglieder sehr hoch ist.

Eine Auswertung der veröffentlichten Insolvenzzahlen des Statistischen Bundesamtes hat ergeben, dass das Insolvenzrisiko von Genossenschaften gegen Null geht. Dass Insolvenzen im Genossenschaftssektor bislang fast nicht auftraten, wird auf deren stabiles Geschäftsmodell, den geringeren Verschuldungsgrad, die starke Kontrolle der Vorstände durch Aufsichtsrat und Mitglieder und insbesondere durch die jährliche Pflichtprüfung durch einen genossenschaftlichen Prüfverband zurückgeführt.²

Über dieses bei Genossenschaften ohnehin hohe Maß an Sicherheit hinaus wurde bei der WOGEBE mit der Erstellung regelmäßiger Quartalsabschlüsse ab 2009 ein Controlling-Instrument oberhalb des üblichen Standards in Genossenschaften eingeführt, das das Maß an Sicherheit weiter erhöht.

Steuerliche Behandlung der Dividende als Kapitalerträge

Die Verzinsung der Geschäftsguthaben investierender Mitglieder stellt eine Ausschüttung von Gewinnanteilen dar, die als Kapitalerträge zu versteuern sind.

Die WOGEBE ist dazu verpflichtet, auf die ausgeschüttete Dividende Kapitalertragssteuer beim Finanzamt anzumelden und diese unmittelbar abzuführen. Vom Steuerabzug kann nur dann abgesehen werden, wenn das investierende Mitglied eine Nichtveranlagungsbescheinigung des Finanzamtes, einen Freistellungsauftrag für Kapitalerträge oder einen Freistellungsbescheid im Sinne des §60a Abs. 1 der Abgabenordnung oder zur Körperschafts- und Gewerbesteuer vorlegt.

Seit 2015 müssen Wohnungsgenossenschaften auf die Kapitalertragssteuer ebenfalls Kirchensteuer abführen. Zu diesem Zweck muss die Genossenschaft jedes Jahr die Kirchensteuerabzugsmerkmale der investierenden Mitglieder beim Bundeszentralamt für Steuern abfragen und diese Merkmale beim Kapitalertragssteuerabzug berücksichtigen.³

Stellung der Investierenden Mitglieder in der WOGEBE

Die WOGEBE unterfällt als Wohnungsgenossenschaft dem Anwendungsbereich des Genossenschaftsgesetzes. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Mitglieder, sowie die Aufgaben der genossenschaftlichen Organe sind darüber hinaus in der Satzung der WOGEBE konkretisiert.⁴

Investierende Mitglieder können grundsätzlich sowohl dem Vorstand als auch dem Aufsichtsrat der WOGEBE angehören. Die Anzahl investierender Mitglieder darf jedoch ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.

Zur jährlich stattfindenden Generalversammlung der WOGEBE werden investierende Mitglieder jeweils eingeladen und haben dort Antrags- und Rederecht, jedoch kein Stimmrecht. Diese Regelung ist gesetzlich vorgegeben und beruht darauf, dass der Geschäftszweck jeder Wohnungsgenossenschaft primär in der Förderung der ordentlichen (d.h. der mit Wohnraum zu versorgenden) Mitglieder besteht.

So soll sichergestellt werden, dass der originäre Genossenschaftszweck der Mitgliederförderung auch in der Willensbildung der Genossenschaft maßgeblich bleibt und nicht hinter individuellen wirtschaftlichen Interessen investierender Mitglieder zurücktreten kann.

² Detaillierte Hinweise auf das äußerst geringe Insolvenzrisiko bei Genossenschaften finden Sie unter www.sozialinvestieren.de.

³ Es muss grundsätzlich im Zeitraum vom 01.09. bis zum 31.10. eines Jahres eine Regelabfrage erfolgen, darüber hinaus bei Bedarf zusätzliche Anlassabfragen. Gegen die Weitergabe der Konfessionsangaben durch das Bundeszentralamt für Steuern an die Wohnungsgenossenschaft kann vom investierenden Mitglied beim Bundeszentralamt für Steuern (nicht bei der WOGEBE!) Widerspruch eingelegt werden. Nähere Informationen zum Widerspruchsverfahren sind auf den Internetseiten des Bundeszentralamts für Steuern zu finden (www.bzst.de).

⁴ Die aktuelle Satzung der WOGEBE ist diesem Merkblatt als Anlage beigelegt.

Kündigung und Beendigung einer Investierenden Mitgliedschaft

Auch eine investierende Mitgliedschaft kann wie die ordentliche Mitgliedschaft bei der WOGEBE schriftlich mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Nach Beendigung der Mitgliedschaft erfolgt die Rückzahlung der Geschäftsanteile ebenfalls im Anschluss an die Generalversammlung des Folgejahres, in dem der Jahresabschluss der WOGEBE beschlossen wurde. Die eingelegten Geschäftsanteile werden den investierenden Mitgliedern dann in voller Höhe zurückgezahlt. Die Satzung der WOGEBE sieht eine gleichbleibende Verzinsung bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung vor.

Anlage

Satzung der WOGEBE vom 22.11.2016

Kontakt

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herbert Schacherer, Geschäftsführer der WOGEBE
- Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG, Röntgenstraße 4,
Tel. 0651/14547 12; E-Mail: herbert.schacherer@wogebe.de