

Eigentum in der Genossenschaft – das rechnet sich!

# Anteile bringen Vorteile



## Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,

unsere Genossenschaft hat in den vergangenen 20 Jahren über 100 Millionen Euro in den Wohnungsbestand investiert. Dieses zahlt sich heute aus, die »Berolina« ist wirtschaftlich stabil, unsere Mitglieder wohnen gerne und vor allem lange bei der »Berolina«.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen ein neues Mitgliederangebot vorstellen, um die Wohnkosten im Alter zu reduzieren.

### Das neue Angebot zeichnet sich aus durch Flexibilität und Individualität, Transparenz und Sicherheit.

Das Angebot ist einfach und verständlich, und zwar deshalb, weil eigentlich alle Voraussetzungen schon vorhanden sind. Die Grundlage bilden das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung.

### Die Idee

Die Mitglieder investieren über weitere Beteiligungen in die Genossenschaft, d. h. sie erwerben weitere Geschäftsanteile. Gleichzeitig »arbeitet« die Genossenschaft mit dem Geld, indem sie Baumaßnahmen in unseren Wohnhäusern durchführt. Für die Finanzierung von Investitionen kann sich die Genossenschaft im Gegenzug die Aufnahme von Krediten ersparen. Den finanziellen Vorteil gibt die Genossenschaft

an die Mitglieder über eine Dividendenzahlung zurück. Mit dem dadurch gebildeten Geschäftsguthaben können die Mitglieder langfristig Vorsorge treffen und z. B. die Wohnkosten im Alter reduzieren.

### Einziges Voraussetzung

für die Nutzung dieses Angebotes – also der weiteren Beteiligung – ist die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft. Die Attraktivität der weiteren Beteiligung liegt für die Mitglieder in der Dividendenzahlung.

Das neue Angebot hat in allen Gremien von Vorstand über Aufsichtsrat bis zur Vertreterversammlung breite Zustimmung gefunden. Auch im Rahmen unserer Mitgliederbefragung war ein großes Interesse zu verzeichnen.

Auf den nachfolgenden Seiten möchten wir Ihnen das Angebot ausführlich vorstellen, auf Fragen eingehen und Modellvarianten aufzeigen. Nutzen Sie bei Interesse in jedem Falle auch die Gelegenheit, sich bei uns persönlich beraten zu lassen.

Wir freuen uns, wenn Sie uns Ihre Anregungen und Hinweise mitteilen.

Freundliche Grüße



Frank Schrecker

Vorstandsvorsitzender



Rudolf Langer

Aufsichtsratsvorsitzender

# Einführung

Jedes Genossenschaftsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft »Berolina« eG hat Anteile am Vermögen der Genossenschaft. Die Anzahl der Anteile und damit die Höhe der Beteiligung differieren. In der Satzung der »Berolina« sind gemeinsame Regeln aufgestellt, die das Mindestmaß der Beteiligung (Pflichtanteile) an der Genossenschaft bei Nutzung einer Wohnung festlegen. Darüber hinaus können weitere Anteile erworben werden.

Gesetzliche Grundlage sind das Genossenschaftsgesetz und die Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft »Berolina« eG. Im Genossenschaftsgesetz ist festgelegt, dass sich Mitglieder über die Zeichnung von einem oder mehreren Geschäftsanteilen an einer Genossenschaft beteiligen. Ein Geschäftsanteil »kostet« bei der Wohnungsbaugenossenschaft »Berolina« 205 € (§ 17 Absatz 1 der Satzung). Auch die Kündigungsfristen und sonstigen Regelungen, z. B. Vererbung, Übertragung richten sich nach Gesetz und Satzung der Genossenschaft.

## Vermögen der Mitglieder

Stand 31.12.2009

4.896 Mitglieder sind an der WBG »Berolina« eG beteiligt. Zusammen haben die Mitglieder 29.512 Anteile zu je 205 € gezeichnet. Die Summe der Anteile, das Geschäftsguthaben der Mitglieder, beträgt damit zum Jahresende 2009 6.049.960 €.

# Modell

## Mitglieder erwerben weitere Geschäftsanteile

- schrittweise
- einmalig
- schrittweise und einmalig

Die Genossenschaft investiert das Geld in den Bestand (z. B. Anbau von Balkonen) und spart Finanzierungskosten.

Die Mitglieder erhalten für die weiteren Anteile Dividenden, die dem Geschäftsguthaben gutgeschrieben werden. Das Guthaben wächst über die Jahre.

Die weiteren Geschäftsanteile werden ausgezahlt.

- schrittweise
- einmalig
- schrittweise und einmalig

Das Angebot richtet sich an Mitglieder, die eine langfristige und sichere Investition suchen und damit gezielt Vorsorge treffen wollen.

Die Beteiligung an der Genossenschaft ist dabei flexibel und individuell gestaltbar. Einzahlungsdauer, Einzahlungsbeträge und Einzahlungsphase sind auf die Wünsche und Bedürfnisse des Mitgliedes anpassbar. Ebenso verhält es sich mit der Auszahlungsphase.

# Beispiele

## Schrittweise Einzahlung

Eine Kombination von schrittweiser bzw. einmaliger Ein- und/oder Auszahlung ist möglich. Die steuerliche Betrachtung der Dividendenausschüttung (Abgeltungssteuer, ggf. Kirchensteuer) ist nicht berücksichtigt.

So könnten Modelle bei unterstellten 3 % Dividende (die Geschäftsguthaben sind auf 10 € abgerundet) aussehen:



Geschäftsguthaben  
nach 20 Jahren:  
**16.230 €**



Betrag:  
**50 € / Monat**  
Zeitraum: 20 Jahre  
Eingezahlter Betrag:  
**12.000 €**



Auszahlung über 15 Jahre  
als Verrechnung  
über die Nutzungsgebühr  
von durchschnittlich  
**108 € / Monat**

Betrag monatlich: 75 €  
Zeitraum: 10 Jahre  
Geschäftsguthaben  
nach 10 Jahren: 10.410 €

Auszahlung über 5 Jahre  
als Verrechnung über die Nutzungsgebühr  
von durchschnittlich 183 € / Monat

Betrag monatlich: 100 €  
Zeitraum: 5 Jahre  
Geschäftsguthaben  
nach 5 Jahren: 6.430 €

Auszahlung über 10 Jahre  
als Verrechnung über die Nutzungsgebühr  
von durchschnittlich 60 € / Monat

# Beispiele

## Einmalige Einzahlung

Betrag einmalig: 10.000 €

Zeitraum: 10 Jahre

Geschäftsguthaben

nach 10 Jahren: 13.380 €

Auszahlung über 10 Jahre  
als Verrechnung über die Nutzungsgebühr  
von durchschnittlich 130 € je Monat

Betrag einmalig: 15.000 €

Zeitraum: 5 Jahre

Geschäftsguthaben

nach 5 Jahren: 17.360 €

Auszahlung über 15 Jahre  
als Verrechnung über die Nutzungsgebühr  
von durchschnittlich 118 € je Monat



Geschäftsguthaben

nach 1,5 Jahren:

20.900 €



Betrag einmalig:

20.000 €

Zeitraum: 1,5 Jahre

Auszahlung über 14 Jahre  
als Verrechnung  
über die Nutzungsgebühr  
von durchschnittlich

150 € / Monat

# Fragen

## ■ Warum hat die Genossenschaft so ein Angebot entwickelt?

Es ermöglicht dem einzelnen Mitglied für die Zukunft Vorsorge zu treffen. Daran hat auch die Genossenschaft ein großes Interesse.

## ■ Wie sicher ist meine Beteiligung?

So sicher wie die Genossenschaft. Die Geschäftsanteile gehören zum Haftungskapital der Genossenschaft. Die Wohnungsbaugenossenschaft »Berolina« eG hat ein Eigenkapital von über 50 % und Anlagevermögen in Form von Grundstücken und Häusern in den besten Lagen der Stadt Berlin. Die Geschäftsführung der Genossenschaft wird vom Aufsichtsrat kontrolliert, ist der Vertreterversammlung rechenschaftspflichtig und unterliegt einer jährlichen Pflichtprüfung durch unabhängige Wirtschaftsprüfer. Für die Genossenschaft ist kein Risiko erkennbar, welches die Geschäftsanteile gefährden könnte.

## ■ Was ist, wenn alle auf einmal Ihre Anteile kündigen?

Das hätte bei weitem nicht die Auswirkung, als wenn morgen alle auf einmal das gesamte Geld von den Banken abheben würden. Die Geschäftsanteile haben laut Satzung eine Kündigungsfrist von einem Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Genossenschaft kennt also rechtzeitig Geldabflüsse und könnte gegensteuern.

## ■ Wie sicher ist die Höhe der Dividende?

Voraussetzung für die Dividendenzahlung ist ein Bilanzgewinn. Diesen kann die Genossen-

schaft seit vielen Jahren nachweisen. Ebenso weist die langfristige Planung positive Jahresergebnisse aus. Zur Höhe der jährlichen Dividende strebt die Genossenschaft einen Korridor zwischen 2,5 bis 3,5 % an. Für das Jahr 2010 werden es voraussichtlich 3 % sein.

## ■ Wer beschließt die Dividendenzahlung?

Den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns und damit über die Auszahlung der Dividende fasst die Vertreterversammlung.

## ■ Was ist, wenn das Geld doch kurzfristig benötigt wird?

Dann können die Anteile jederzeit entsprechend der satzungsgemäßen Fristen gekündigt werden. Die Kündigung ist nach §18 der Satzung zum Schluss eines Geschäftsjahres mit der Frist von einem Jahr möglich. Die Auszahlung erfolgt nach der Feststellung des Jahresabschlusses sowie der notwendigen Beschlussfassung der Vertreterversammlung am Ende des ersten Halbjahres im Folgejahr. Der Planungshorizont beträgt also im Minimum 1,5 Jahre.

## ■ Kann jeder weitere Anteile bei der Genossenschaft erwerben?

Ja, einzige Voraussetzung ist die Mitgliedschaft in der Wohnungsbaugenossenschaft »Berolina«. Also, unabhängig von einer Wohnungsnutzung kann jedes Mitglied weitere Anteile erwerben und so profitieren. Die Mitgliedschaft wird grundsätzlich über die Zeichnung eines Geschäftsanteils sowie die Zahlung eines Eintrittsgeldes erworben. Das sind zusammen 305 €.

## Vorteile ...

### ... für Mitglieder, die keine weiteren Anteile erwerben

Die Genossenschaft „spart“ sich Abhängigkeiten von Finanzinstituten und die Aufnahme von Fremdmitteln (z. B. Kredite). Die zusätzlichen Genossenschaftsanteile stärken gleichzeitig das Eigenkapital, was den Bewertungsmaßstab der Banken für die Kreditsicherheit verbessert. Letztlich werden die Investitionen in den Bestand »preiswerter«. Davon profitieren alle, auch die Mitglieder, die das Angebot für sich nicht in Anspruch nehmen.

### ... für Mitglieder, die weitere Anteile erwerben

Die Mitglieder haben eine hohe Transparenz und Sicherheit ihrer Investition. Das Geld fließt nicht in spekulative Kanäle, sondern wird vor Ort in die Entwicklung der Wohnungsbestände, in energetische Sanierung, Anbau von Balkonen, Neubauten usw. investiert. Es entstehen keine Provisionen oder verdeckten Kosten. Die Verwaltungskosten sind gering. Die zusätzliche Zeichnung von Geschäftsanteilen wird über eine Dividendenzahlung honoriert. Die Beteiligung ist hochflexibel.

### ... für alle!

### Beratungszeiten

Montag bis Mittwoch  
von 08:00 bis 17:00 Uhr  
Donnerstag  
von 08:00 bis 18:00 Uhr

Damit wir ausreichend Zeit für Ihre Fragen haben, bitten wir um telefonische Vereinbarung eines Beratungstermins.

Sebastianstraße 24  
10179 Berlin  
Telefon: (030) 27 87 28-0  
Fax: (030) 27 87 28-19  
E-Mail: [mail@berolina.info](mailto:mail@berolina.info)  
[www.berolina.info](http://www.berolina.info)

### Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft  
»Berolina« eG  
Layout / Grafik:  
Rosenfeld.MRDesign  
Druck: Starke & Sachse

