

GELDANLAGE BEI DER STADTIMPULS EG

Ein nachhaltiges Investment



Wir als Stadtimpuls eG haben das Ziel, langfristig bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in München und Umgebung zu schaffen, der durch die Partizipation der Bewohner*innen gestaltet und mit Leben gefüllt wird sowie eine vielfältige, solidarische und inklusive Nachbarschaft ermöglicht. Diese Wohnprojekte sollen für jetzt, für die Zukunft und für Alle sein

Gegründet im Jahr 2020 verfolgen wir dieses Ziel vor allem über die Teilnahme an städtischen Ausschreibungen, bei denen die Qualität des Konzepts und die durchdachte wirtschaftliche Kalkulation mehrfach bestätigt wurde.

Geschäftsanteile und Mitgliedschaften der Stadtimpuls eG

Jedes Mitglied der Stadtimpuls eG hält Geschäftsanteile an seiner Genossenschaft. Sie stellen die Basis eines jeden Wohnprojekts dar und bilden das Eigenkapital der Genossenschaft.

Es gibt zwei unterschiedliche Arten von Mitgliedschaften:

1. Das nutzende Mitglied,

das das Ziel hat, in eine Wohnung der Stadtimpuls eG zu ziehen und hierfür Anteile zeichnet. Jedes Mitglied hat im Zuge der Mitgliederversammlung unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile mit einer Stimme die gleichen Mitbestimmungsrechte.

Das nutzende Mitglied kann drei Arten von Geschäftsanteilen zeichnen:

- **Pflichtanteile**
bei Eintritt in die Stadtimpuls eG (zwei Anteile zu je 500 Euro pro Mitglied)
- **Nutzungsbezogene Pflichtanteile**
bei Nutzung einer Wohnung der Stadtimpuls eG
- **Freiwillige Anteile**

2. Das investierende Mitglied,

das nicht das Ziel hat, in eine Wohnung der Stadtimpuls eG zu ziehen. Es will sich ausschließlich mit Kapital beteiligen. An der Mitgliederversammlung darf das investierende Mitglied teilnehmen und sich einbringen, jedoch hat es kein Stimmrecht. Es wird bevorzugt mit einer Dividende bedacht.

ARTEN DER MITGLIEDSCHAFT

Nutzendes Mitglied	Investierendes Mitglied
Pflichtanteile	Pflichtanteile
Nutzungsbezogene Pflichtanteile	Weitere Anteile
Freiwillige Anteile	

Sowohl freiwillige Anteile als auch die Anteile investierender Mitglieder stärken somit die Eigenkapitalbasis enorm. Mit ihnen wird die Finanzierung unserer Wohnprojekte wesentlich erleichtert. Für diese solidarische Unterstützung werden auf sie Dividenden ausgeschüttet.

Was wird finanziert?

Aktuell arbeiten wir an zwei Projekten:

Für unser erstes Projekt **„Nordimpuls“ in Neufreimann** haben wir Ende 2022 den Zuschlag bei einer Ausschreibung der Landeshauptstadt München gewonnen. Hier entstehen 97 genossenschaftliche Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Dabei sind knapp 60 % der Wohnungen geförderter Wohnungsbau. Mit Mieten zwischen 6,00 Euro und 13,50 Euro / m² je nach Fördermodell bleibt das Wohnen in München somit für jede und jeden leistbar. Es wird ein großer und flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum für die Bewohnerschaft mit Potential zur Vernetzung mit der Nachbarschaft sowie eine Dachterrasse mit Nutzgärten und Grünfläche geschaffen. Außerdem wird eine PV-Anlage vorgesehen, deren erzeugter Strom bevorzugt mittels Mieter-Strom selbst verbraucht werden soll. Beteiligt ist der soziale Träger Gesellschaft für Soziale Arbeit München, der im Projekt betreutes Einzelwohnen für junge Erwachsene unterbringen wird.

Als spezielle Gruppe haben wir mehrere Großfamilien mit mehr als 5 Kindern im Projekt untergebracht und wollen vor allem auch älteren Münchner:innen ein Zuhause bieten, um eine heterogene Mischung mit rund 300 Bewohner:innen erschaffen zu können. Die Fertigstellung ist für das 1. Halbjahr 2028 geplant.

Seit August 2024 arbeiten wir als Mitgesellschafterin der GeWoo und Kreativfeld GmbH & Co. KG an unserem zweiten Projekt. Das **„Kollektiv.Haus“** entsteht im **Kreativfeld** am Olympiapark und bietet verschiedenen Bewohner:innen ein bezahlbares Zuhause: Mitgliedern der Genossenschaften progeno und Stadtimpuls, einer Wohngemeinschaft des heilpädagogisch-psychotherapeutischen Kinder- und Jugendhilfe (hpj) e.V. sowie Mitarbeitenden des TUM Klinikums Rechts der Isar.

Die 73 modernen Wohneinheiten werden in einer innovativen Holzhybrid-Bauweise errichtet. Unter dem Leitbild „Einfach Bauen“ von Florian Nagler beginnt der Bau voraussichtlich Anfang 2027.

Und das dritte Projekt steht schon in den Startlöchern: Ende 2025 haben wir von der Landeshauptstadt München den Zuschlag für ein Grundstück im neuen Stadtteil **Freiham** im Münchner Westen erhalten.

Auch in Zukunft werden wir uns an Ausschreibungen für Genossenschaftsprojekte in München und Umgebung beteiligen.

Welche Dividende ist zu erwarten?

Die Höhe der Dividende wird jedes Jahr von der Mitgliederversammlung in Abhängigkeit vom Geschäftsergebnis beschlossen. Ziel ist es, eine Rendite zwischen 2 % und 4 % zu erwirtschaften. Dabei unterliegt diese Dividende der Kapitalertragssteuer.

Zu beachten ist, dass die erstmalige Auszahlung einer Dividende erst nach der Erwirtschaftung eines Überschusses im Geschäftsergebnis möglich ist. In der aktuellen Phase seit unserer Gründung im Jahr 2020, in der mangels Miet-einnahmen noch keine Einnahmen im Allgemeinen erzielt werden konnten, wurden die logischen Verluste durch unsere Kapitalrücklage gedeckt. Erst mit aufkommenden Mieteinnahmen, zu erwarten ab dem Jahr 2028, werden Überschüsse erwirtschaftet. In der Folge kann dann erst-malig Dividende ausbezahlt werden.

Ein Beispiel: Im Jahr 2023 werden durch ein Mitglied 25.000 Euro investiert. Erstmals im Jahr 2028 erhält es eine Dividende von 3 %, also 750 Euro. Diese werden jährlich ausgeschüttet, bis es im Jahr 25 nach seinem Investment, also im Jahr 2048, beschließt, seine Anteile wieder ausgezahlt zu bekommen. Dadurch hat es über die vollen 25 Jahre seines Investments eine Dividende von durchschnittlich 2,31 % pro Jahr erwirtschaftet.

Gibt es Risiken?

Ja. Grundsätzlich stellen Genossenschaften, vor allem im Raum München, eine äußerst stabile und wirtschaftlich florierende Rechtsform dar. Unter anderem unterliegen eingetragene Genossenschaften einer strengen, regelmäßigen Prüfung durch genossenschaftliche Prüfungsverbände, in unserem Fall dem VdW Bayern. Nichtsdestotrotz sind Anteile eines investierenden Mitglieds und freiwillige Anteile Eigenkapital und werden damit im Insolvenzfall nachrangig bedient. Wenngleich auch unwahrscheinlich, ist ein Totalverlust theoretisch möglich.

Wie kann ich Geld anlegen?



Gibt es sonst noch etwas zu wissen?

Freiwillige Anteile können bei Bezug einer Wohnung der Stadtimpuls eG auf die nutzungsbezogenen Pflichtanteile angerechnet werden, die für die Wohnung zu zeichnen sind. (Satzung § 17 Abs. 3)

Die Kündigung von Anteilen ist mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Frühestens ist die Auszahlung nach der Feststellung des Jahresabschlusses auf der Mitgliederversammlung des Folgejahres möglich. Spätestens ist die Auszahlung der Anteile innerhalb vier Jahren zu tätigen (Satzung § 12 Abs. 4, § 18)

Anstelle einer Kündigung können die Anteile mit Zustimmung des Vorstands an ein anderes Mitglied übertragen werden. In diesem Fall erfolgt die Auszahlung des Geschäftsguthabens direkt vom übernehmenden Mitglied. Die Fristen für Kündigung und Auszahlung entfallen hiermit.

Die Satzung der Stadtimpuls eG kann im Download-Bereich unserer Homepage eingesehen werden.