

So funktioniert die I.D.G.-Genossenschaft

Durch das I.D.G. - Satzungskonzept werden Mitglieder ganzheitlich und nachhaltig in vielfältiger Form gefördert!

Dazu gründen wir entweder selbst als Projektentwickler I.D.G.-Genossenschaften, überwiegend zur Nutzung von Wohnraum, oder wir stellen gegen ein geringes Lizenzhonorar sowohl die Satzung als auch eine laufende Betreuung zur eigenen Nutzung und Realisierung einer Maßnahme bereit.

Förderinhalte sind Vermögensbildung, Alterssicherung, Wohn- und/oder Gewerberaumversorgung der Mitglieder!

- Die Mitglieder erbringen zusammen nach sozialen Kriterien und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen das Eigenkapital der Genossenschaft und zahlen über einen monatlichen Nutzungsbetrag - auf Basis von Kostenmieten - die Kredite der Genossenschaft für das Vorhaben zurück. Jede Zahlung enthält somit Tilgungsleistungen und trägt zur Vermögensbildung der Mitglieder bei. Sind alle objektbezogenen Kredite zurückbezahlt, reduziert sich das Nutzungsentgelt auf den Betrag der zur Bestandssicherung der Genossenschaft notwendig ist.
- Mitglieder, die in der Lage sind, mehr Geld in die Genossenschaft einzulegen als vorgeschrieben, können soviel an Kapital investieren, dass sie von Beginn an einen sehr geringen monatlichen Aufwand zu leisten haben. (zum Beispiel 4,00 € je qm Wohn-Nutzfläche inkl. aller Nebenkosten).
- Die Genossenschaft arbeitet nicht gewinnorientiert und ist auch keinen Aktionären oder Anteilseignern verpflichtet. Alle Zahlungen, die nicht der Deckung von Kosten und der Ansammlung von Reparaturrücklagen dienen, werden final zur Reduzierung der Kredibelastung verwendet.

Mitgliedschaft mit flexiblem Nutzungs- und Verfügungsrecht!

- Jedes Mitglied hat ein vererbbares Nutzungsrecht für "seine" an die Mitgliedschaft gekoppelte Einheit. (Wohnung, Gewerberaum etc.) Das Nutzungsrecht wird im Grundbuch zur Wohnung vermerkt.
- Eine Einheit kann selbst genutzt aber auch vermietet werden.
- Eine "Vorkaufsrecht" sichert die Möglichkeit zum Wohnungswechsel im Projekt und mit Wohnungen in I.D.G.-Genossenschaften, die über das gleiche Satzungskonzept verfügen.

- Der Verkauf der Nutzungsanteile ist zu frei vom Mitglied festgelegten Konditionen möglich (vergleichbar mit Aktienverkauf = je höher der Wert, umso höher der Kaufpreis).
- Die I.D.G.-Dachgenossenschaft ist auf Wunsch beim Anteilsverkauf behilflich.

Welches Risiko tragen die Mitglieder?

- Jede Genossenschaft trägt in der Entwicklungsphase als Bauherrengemeinschaft die Risiken die in der Entwicklungsphase, bis zur Fertigstellung eines Projektes, auftreten können. Dazu gehören insbesondere mögliche Bauzeitverzögerungen die aus unterschiedlichen Gründen möglich sind, aber auch Kostenrisiken die sich z.B. aus Verzögerungen oder der Preisentwicklung ergeben. Die Risikophase der Genossenschaft ist mit Fertigstellung, Nutzungsbeginn und Ausgleich der letzten Rechnung zum Vorhaben beendet.
- Das finanzielle Risiko des Mitglieds beschränkt sich immer auf die Höhe der eigenen Genossenschaftseinlage.
- Eine weitere Haftung der Mitglieder für die Genossenschaft ist gem. Satzung ausgeschlossen. Im Falle von nicht kalkulierten Kostensteigerungen kann die Generalversammlung der Genossenschaft mehrheitlich eine Aufstockung der zu leistenden Pflichteinlagen beschließen, was im Wuppertaler Projekt aufgrund von Baukostenexplosion in Folge von Lieferengpässen durch Corona und Ukraine-Krieg, notwendig wurde um die Projektfertigstellung nicht zu gefährden. (Bitter für alle Beteiligten und hoffentlich ein Einmalereignis.)
- Jede Genossenschaft wird nach den gesetzlichen Vorschriften vor ihrer Gründung und danach regelmäßig von einem genossenschaftlichen Prüfverband geprüft.
- Genossenschaften gelten dadurch zu den insolvenzsichersten Rechtsformen.
- In der Bauphase sind Verfügungen über das Konto der Genossenschaft ausschließlich durch die beiden Genossenschaftsvorstände möglich. (I.D.G.-Genossenschaften sind versichert sofern unzulässige Verfügungen erfolgen sollten)
- In der Betriebsphase (nach Fertigstellung und Erstbezug) verhindert die Satzungs konstruktion finanzielle Risiken. Mitglieder haften mit ihrer Einlage dafür das die laufenden Nutzungsbeträge gezahlt werden. Sie können im Fall wirtschaftlicher Engpässe Wohngeld + Transferleistungen beantragen um Krisen zu überwinden.
- Zur Sicherung nachhaltiger, professioneller Betreuung übernimmt die I.D.G.-Genossenschaftsdach eG das Management und die Verwaltung. Ein hauptamtlicher Vorstand sichert die fachkundige Erledigung aller anfallenden Aufgaben.

Wem gehören die Immobilien der Genossenschaft?

- Alle Wohnungen/Gebäude/Nutzungseinheiten gehören der jeweiligen I.D.G.-Genossenschaft. Diese wiederum hat nur so viele Nutzungsberechtigte Mitglieder, wie es Wohnungen/Einheiten im Projekt gibt.

- Die Genossenschaft gehört also ausschließlich ihren Mitgliedern. Somit gehören die Immobilien der Genossenschaft, den Eigentümern der Genossenschaft = den Mitgliedern. Diese können über ihr anteiliges Vermögen z.B. durch Anteilsverkauf verfügen.

Wie werden Entscheidungen getroffen?

- Entscheidungen werden nach den Erfordernissen der Satzung getroffen. Für die Änderung von Kerninhalten der Satzung sind sehr hohe Hürden, bis zur Allstimmigkeit, festgeschrieben. Dadurch wird das Vermögen jedes einzelnen Mitgliedes geschützt.
- Jedes Mitglied hat nur eine Stimme - unabhängig von Größe und Anzahl der Wohnungen/ Nutzungseinheiten oder den erworbenen Genossenschaftsanteilen.

Wovon profitieren die Mitglieder in einer I.D.G.-Genossenschaft?

- Der flexiblen Alternative zu Miete und Kauf mit Förderung von Vermögensbildung und Alterssicherung.
- Dauerhaft sicher und günstiger als Mieten und Kaufen (keine Erwerbsnebenkosten) Jede Zahlung für Nutzungsendgeld hat einen Anteil zur Tilgung von Krediten die dem Mitglied zugutekommt.
- Mögliches Zusatzinvest bis zum Gesamtwert der Nutzungseinheit um von Beginn an nur Betriebs- und Bewirtschaftungskosten zu zahlen. (z.B. ca.4,00€ Warm je qm Wfl.)
- Die Finanzierung der Einlage als Darlehen ohne Sicherheiten oder als KfW-Darlehen zum Anteilserwerb ist möglich.
- Höchster Energiestandard (15 kWh/m² p.a.) mit Co2-freier Wärmeversorgung, überwiegend durch die Sonne.
- Solarstrom mit Strom vom eigenen Dach nach den gesetzlichen Vorgaben für Mieterstrom-Modelle.
- Mehr-Generationen-Wohnen mit vielfältigen Kontaktmöglichkeiten im Projekt durch Bewohnergruppen denen man sich nach persönlicher Neigung anschließen kann. (z.B. Gartengruppe/Technikgruppe/Alltagshelfer usw. usw.)
- Gemeinschaftsraum / Gästeappartement / Carsharing / Werkstatt für Handwerker und Künstler.

Bei weiteren Fragen kontaktieren Sie uns bitte. Wir freuen uns auf Ihre E-Mail oder Ihren Anruf.

Marisa Garcia Floriano :

Mail: marisa.garcia-floriano@i-d-g.de

Tel.: 0221 - 299 77 102

I.D.G.-Genossenschaften

Erik-Nölting-Str. 24, 40227 Düsseldorf - Unter Linden 1, 50859 Köln-Widdersdorf