

	<b>Genossenschaft</b>	<b>Stiftung</b>	<b>Investorenmodell</b>	<b>Gemeinnützige GmbH</b>
<b>Rechtsnatur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesellschaft</li> <li>• von nicht geschlossener Mitgliederzahl</li> <li>• deren Zweck darauf gerichtet ist, <ul style="list-style-type: none"> <li>○ den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder</li> <li>○ oder deren soziale</li> <li>○ oder kulturelle Belange</li> </ul> </li> <li>• durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb</li> <li>• zu fördern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verselbständigte Vermögensmasse</li> <li>• vom Stifter zur Verfügung gestellt</li> <li>• „weg ist weg“</li> <li>• Stiftung fördert auf Dauer den satzungsgemäßen Zweck (eigen- oder gemeinnützig)</li> <li>• Erscheinungsformen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Selbständige Stiftung § 80 BGB</li> <li>○ Treuhandstiftung</li> <li>○ Sonderform: Bürgerstiftung</li> <li>○ Besonderheit: kirchliche Stiftungen</li> </ul> </li> </ul>	<p>Der Investoren wird ein gewerbliches Unternehmen sein.</p> <p>Die örtlichen Initiatoren sind in keiner Rechtsform organisiert.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapitalgesellschaft (GmbH)</li> <li>• Beschränkte Haftung</li> <li>• eine GmbH kann gemeinnützigen Zwecken dienen</li> </ul>
<b>Geschäftsführung</b>	Gesamtgeschäftsführungsbefugnis des Vorstands (mind. 2 Personen); eine abweichende Regelung ist möglich)	Stiftungsvorstand	liegt allein bei dem Investor / den Investoren	Geschäftsführer
<b>Vertretung</b>	Gesamtvertretungsbefugnis des Vorstands (mind. 2 Personen); eine abweichende Regelung ist möglich	Stiftungsvorstand	liegt allein bei dem Investor / den Investoren	Geschäftsführer
<b>Überwachendes Organ</b>	gewählter Aufsichtsrat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stiftungsrat bzw. Kuratorium (freiwillige Organe)</li> <li>• bei selbständigen Stiftungen auch öffentliche Aufsicht durch Stiftungsaufsichtsbehörde (in Bayern: Bezirksregierungen)</li> </ul>	Entfällt (keine Überwachung / Kontrolle des externen Investors)	Beirat oä. (Fakultativorgan)
<b>Beschließendes Gesellschafterorgan</b>	Generalversammlung	Entfällt (kein Personenverband)	Entfällt (allein beim Investor)	Gesellschafterversammlung
<b>Gewinnbeteiligung der Gesellschafter</b>	Entfällt bei gemeinnützigen eG ansonsten entsprechend dem Geschäftsguthaben	Entfällt Überschüsse sind dem Stiftungsvermögen zuzuführen.	Entfällt (Gewinne erwirtschaftet der Investor)	Entfällt bei gemeinnütziger GmbH ansonsten entsprechend der Beteiligung
<b>Verlustbeteiligung/Haftung der Gesellschafter</b>	Vermögen der Genossenschaft haftet den Gläubigern. Für den Insolvenzfall kann eine Nachschusspflicht der Mitglieder in der Satzung geregelt werden (§ 105 GenG).	Entfällt (mangels beteiligter Personen)	Entfällt (liegt allein bei dem Investor)	Vermögen der Gesellschaft haftet den Gläubigern, im Gesellschaftsvertrag kann jedoch eine Nachschusspflicht der Gesellschafter geregelt werden.
<b>Haftungskapital</b>	Gesetzlich kein festes Kapital vorgeschrieben, die Genossenschaft kann sich jedoch ein Mindestkapital geben (§ 8a GenG). Jedes Mitglied zeichnet einen oder mehrere Geschäftsanteile, deren Höhe in der Satzung festgelegt ist.	Keine Haftungskapital im engeren Sinne Aber ähnliche Funktion des Stiftungskapitals In der Praxis wird für selbständige Stiftungen ein Kapital von mind. TEUR 100 vorausgesetzt.	Entfällt (nur auf Investorenebene zu betrachten)	Mindestens TEUR 25.
<b>Steuerung &amp; rechtliche Absicherung der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Wohnens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung der Zweckbestimmung in der Satzung der Genossenschaft</li> <li>• Die Generalversammlung wählt einen Vorstand, der die Beschlüsse umsetzt und die Einhaltung der Satzung überwacht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung der Zweckbestimmung in der Stiftungssatzung</li> <li>• Der Stiftungsrat bzw. das Kuratorium überwacht die Einhaltung der Satzung sowie die korrekte Mittelverwendung</li> </ul>	Die Steuerung + Absicherung des Zwecks des gemeinschaftlichen Wohnens liegt in der Hand des Investors. Er entscheidet, welcher Personenkreis entsprechend des Zwecks gemeinschaftlichen Wohnens Mieter werden	Die Steuerung und Absicherung des Zwecks des gemeinschaftlichen Wohnens liegt in der Hand der Gesellschaft. Sie entscheidet, welcher Personenkreis entsprechend des Zwecks gemeinschaftlichen Wohnens Mieter werden

			kann. Der Zweck des gemeinschaftlichen Wohnens kann rechtlich nur über den Mietvertrag und damit nur ungenügend abgesichert werden.	kann.
<b>Rechtsnatur des Vertragsverhältnisses</b>	Eigentümer der Wohnungen ist die Genossenschaft. Nutzer der Wohnung können sowohl Mieter als auch die Genossen selbst sein.  AGG beachten!	Eigentümer der Wohnungen ist die Stiftung. Nutzer der Wohnung sind die Mieter (Die Zielgruppe ist in der Satzung zu konkretisieren).  AGG beachten!	Eigentümer der Wohnungen ist der Investor bzw. sind die Investoren. Nutzer der Wohnung können sowohl Mieter als auch Investoren selbst sein. Hierin muss der Zweck des gemeinschaftlichen Wohnens zum Ausdruck kommen.  AGG beachten!	Eigentümer der Wohnungen ist die Gesellschaft. Nutzer der Wohnungen können sowohl die Gesellschafter entsprechend ihres Gesellschaftsanteils selbst als auch Mieter sein.  AGG beachten!
<b>Finanzierungsmodalitäten</b>	Die Errichtung der Wohnungen wird durch das aus den Geschäftsanteilen der Genossen gebildete Eigenkapital - ergänzt um Fremdkapital und eventuelle Fördermittel - refinanziert	Die Errichtung der Wohnungen wird durch das Stiftungskapital der Bürgerstiftung ergänzt um Fremdkapital (z.B. von Wohnungsbaugesellschaften) und eventuelle Fördermittel refinanziert	Die Errichtungen der Wohnungen wird durch den Investor frei finanziert; ggf. Zuschüsse.	Die Errichtung der Wohnungen wird durch das Gesellschaftskapital der gGmbH – ergänzt um Fremdkapital (z.B. von Wohnungsbaugesellschaften) und eventuelle Fördermittel refinanziert.
<b>Gründungs Aufwand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwurf eines Gesellschaftervertrages/einer Satzung</li> <li>Inhalt: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Firma, Gegenstand sowie Sitz der eG</li> <li>○ Frage, ob Nachschusspflicht im Insolvenzfall geregelt werden soll und wenn ja, ob unbeschränkt oder beschränkt auf eine Haftungssumme</li> <li>○ Frage der Einberufung und Beschlussfassung in der Generalversammlung</li> <li>○ Bekanntmachungsform</li> </ul> </li> <li>• regionaler Genossenschaftsverband prüft Erfolgsaussichten der eG</li> <li>• Anmeldung der Mitgliedschaft der eG im Prüfverband der Genossenschaften</li> <li>• Eintragung der eG beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwurfserstellung der schriftlichen Satzung und des Stiftungsgeschäfts</li> <li>• Abstimmung der Entwürfe mit der Stiftungsaufsicht und dem Finanzamt</li> <li>• Einreichung der Stiftungssatzung und des Stiftungsgeschäfts bei der Stiftungsaufsicht mit dem Antrag auf Anerkennung</li> <li>• Einreichung beim Finanzamt mit Antrag auf Erteilung einer Steuernummer und Beantragung der vorläufigen Bescheinigung der Gemeinnützigkeit</li> <li>• nach Anerkennung und Erteilung: Einzahlung des Stiftungskapitals/Übertragung des Stiftungsvermögens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfällt</li> <li>• statt dessen Investorenwettbewerb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwurf eines Gesellschaftervertrages/einer Satzung</li> <li>• Abstimmung mit der Finanzverwaltung, den Genehmigungsbehörden, Sozialleistungsträgern und anderen Vertragspartnern</li> <li>• notarielle Beurkundung</li> <li>• Gründungsversammlung mit Bestellung des Geschäftsführers</li> <li>• Anmeldung und Eintragung beim Handelsregister</li> <li>• Aufnahme des Geschäftsbetriebs</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>			Der Investor muss im Hinblick auf seine Tätigkeit und seinen Bestand verlässlich sein.	