

Stand 19.06.2025 – Beschlossen auf der MV 2025

Eckpunktepapier für den Möckernkiez Perspektivfonds

Inhaltsverzeichnis

Eckpunktepapier	1
Präambel	2
Einleitung	2
Allgemeines zum Perspektivfonds Möckernkiez	3
Was ist der Perspektivfonds und wozu dient er?.....	3
Finanzielle Quellen und zwei Säulen Struktur des Perspektivfonds	3
Säule 1 des Perspektivfonds.....	3
Säule 2 des Perspektivfonds.....	4
Geltungsbereich: Was soll der Perspektivfonds fördern?	4
Förderberechtigte: Wen soll der Perspektivfonds fördern?.....	4
Möckernkiez Perspektivfondskommission	5
Zusammensetzung der Kommission	5
Rechte und Pflichten der Kommission	6
Arbeitsweise und Regularien	6
Rechtsform für den Perspektivfonds	7
Fondsverwaltung	8
Mitgliedschaft in der Genossenschaft.....	8
Kostenerstattung.....	8
Gemeinnützige Stiftung trias	8
Vorstellung der trias Stiftung	8
Verwaltung des Möckernkiez Perspektivfonds durch trias.....	9
Kosten der Fondsverwaltung durch trias	9
Empfehlung der AG Perspektivfonds	10

Präambel

Die Möckernkiez Genossenschaft ist ihrem Eigenverständnis zufolge ein soziales Projekt¹. Gleichzeitig bestehen große finanzielle Zugangshürden, durch die hohen erforderlichen Einlagen, um einen Dauernutzungsvertrag für eine Wohnung unterzeichnen zu können (920 EUR pro m² Wohnfläche).

Für vorübergehende finanzielle Notlagen einzelner Bewohnerinnen und Bewohner, die nicht auf eine staatliche Unterstützung zugreifen können, wurde ein kleiner Solidaritätsfonds („Akutfonds“) etabliert. Dieser wird durch freiwillige Sondermietzahlungen gespeist.

Nun wollen wir einen großen Solidaritätsfonds einrichten, um für Menschen eine Perspektive zu schaffen (daher „Perspektivfonds“), die sich die notwendigen Geschäftsanteile, trotz öffentlicher und verbesserter Förderung, finanziell nicht leisten können. Damit möchten wir auch für diese Menschen eine Perspektive schaffen, mit uns in unserer Genossenschaft wohnen zu können.

Einleitung

Erste Überlegungen zur Einrichtung eines Solidaritätsfonds gab es bereits im Jahr 2019. In Folge wurden viele Ideen dazu entwickelt und weiterentwickelt, die im Juni 2024 der Mitgliederversammlung der Möckernkiez Genossenschaft als Konzept zur Einrichtung eines Perspektivfonds vorgestellt wurde. Die Mitgliederversammlung nahm das vorgestellte Konzept wohlwollend zur Kenntnis und beauftragte den Vorstand, unter Einbeziehung des Aufsichtsrats, des Beirats, der Solidaritätskommission und der vom Beirat zu gründenden Arbeitsgemeinschaft, das Konzept so weiterzuentwickeln, dass es auf der Mitgliederversammlung 2025 zur Abstimmung gestellt werden kann.

Das vorliegende Eckpunktepapier ist das Ergebnis des oben genannten Auftrags der Mitgliederversammlung. Es enthält im Wesentlichen folgende Teile:

- Allgemeines zum Perspektivfonds Möckernkiez
- Möckernkiez Perspektivfondskommission und Regularien
- Rechtsform für den Perspektivfonds
- Auswahl einer gemeinnützigen Organisation zur Fondsverwaltung

¹ Sinn und Zweck der Möckernkiez Genossenschaft ist laut Satzung „die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Insbesondere fördert die Genossenschaft gemeinschaftliches, ökologisches, barrierefreies, Generationen verbindendes, interkulturelles und selbst bestimmtes Wohnen in dauerhaft gesicherten Verhältnissen.“

Allgemeines zum Perspektivfonds Möckernkiez

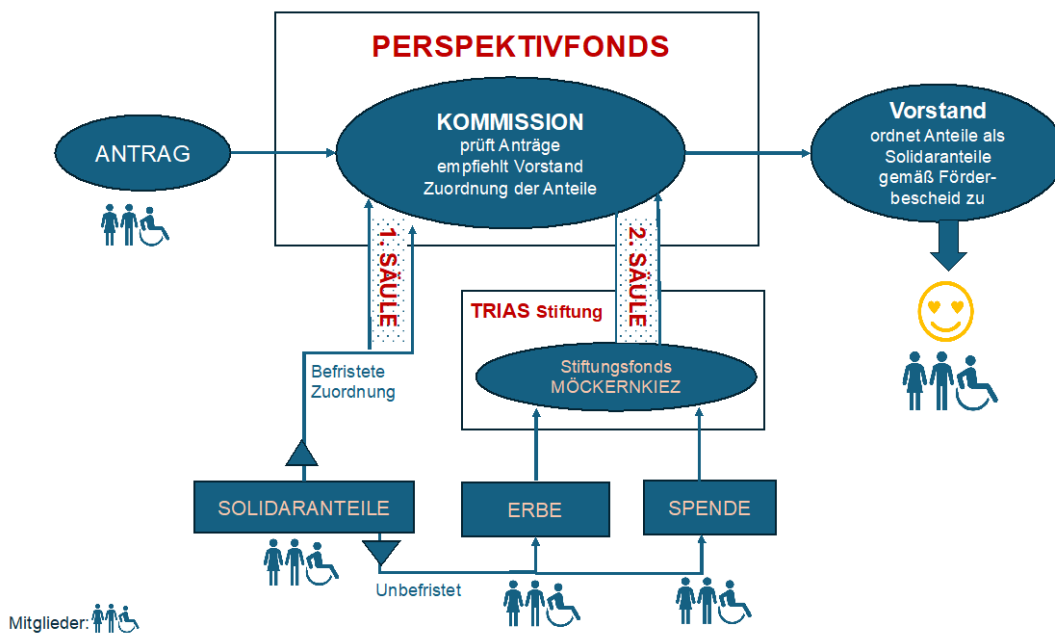
Was ist der Perspektivfonds und wozu dient er?

Die Einrichtung eines Perspektivfonds ist eine Solidaritätsinitiative der Möckernkiez Genossenschaft. Der Fonds dient dazu, Menschen, die sich das Wohnen im Möckernkiez aus finanziellen Gründen nicht leisten können, eine Perspektive zu schaffen.

Finanzielle Quellen und zwei Säulen Struktur des Perspektivfonds

Finanzielle Quellen zur Einspeisung in den Perspektivfonds können grundsätzlich sein: Geld und Vermögen durch Erbschaften, Schenkungen/Spenden sowie befristete oder dauerhaftes Zurverfügungstellung von Geschäftsanteilen/Solidaranteilen.

Der Perspektivfonds muss so gestaltet sein, dass alle möglichen finanziellen Quellen genutzt werden können. Es bietet sich dafür ein 2 Säulen System an:



Dem Schaubild ist zu entnehmen, dass für die finanzielle Ausstattung des Perspektivfonds grundsätzlich zwei Möglichkeiten entwickelt wurden – symbolisiert durch die beiden Säulen des Fonds. Dabei gibt Säule 1 den Mitgliedern die Möglichkeit, den Perspektivfonds mit Geschäftsanteilen für einen definierten Zeitraum zu unterstützen, aber Eigentümer der Anteile zu bleiben. Bei der Säule 2 werden Geld oder Anteile dauerhaft über eine gemeinnützige Organisation dem Perspektivfonds zur Verfügung gestellt.

Säule 1 des Perspektivfonds

Mitglieder können freiwillige Geschäftsanteile, die sie besitzen oder neu kaufen, dem Perspektivfonds als Solidaranteile zur Verfügung stellen. Diese Solidaranteile verbleiben

auch nach der Zuordnung zum Perspektivfonds im Eigentum des Mitglieds. Dadurch stehen sie dem Perspektivfonds nur so lange zur Verfügung, wie das Mitglied dies vereinbart hat, maximal bis zum Ende der Mitgliedschaft. Nach dem Ende der Zuordnung stehen die Geschäftsanteile dem Mitglied wieder zur eigenen Verwendung zur Verfügung.

Säule 2 des Perspektivfonds

Wenn Geld oder Geschäftsanteile dem Perspektivfonds dauerhaft zur Verfügung gestellt werden, sollte dies über eine gemeinnützige Organisation abgewickelt werden. Wenn die Mittel direkt der Genossenschaft zufließen würden, wären dies steuerpflichtige Einnahmen und ein Teil des Geldes würde als Ertragssteuer verloren gehen. Wenn die Mittel an eine gemeinnützige Organisation fließen fallen keine Erbschaftssteuern an bzw. kann eine Spendenbescheinigung ausgestellt werden, die das Mitglied ggf. steuermindernd geltend machen kann. Die gemeinnützige Organisation wird Mitglied der Möckernkiez Genossenschaft um formal in der Lage zu sein, Geschäftsanteile übernehmen zu können bzw. aus eingeworbenen Mitteln weitere Anteile zu zeichnen. Diese Geschäftsanteile stellt die Organisation dem Perspektivfonds zur Nutzung als Solidaranteile dauerhaft zur Verfügung.

Geltungsbereich: Was soll der Perspektivfonds fördern?

Der Perspektivfonds soll es Menschen ermöglichen, für eine Wohnung in der Möckernkiez Genossenschaft einen Dauernutzungsvertrag zu zeichnen oder im Fall von schon wohnenden Mitgliedern, den Dauernutzungsvertrag aufrecht zu erhalten, auch wenn sie sich die erforderlichen wohnungsbezogenen Pflichtanteile (WPA) nicht vollständig leisten können. Der Perspektivfonds kann die ihm zur Verfügung gestellten Genossenschaftsanteile hierfür einsetzen.

Förderberechtigte: Wen soll der Perspektivfonds fördern?

Der Perspektivfonds kann ausschließlich Mitglieder der Möckernkiez Genossenschaft, sowohl noch nicht wohnende Mitglieder als auch bereits wohnende Mitglieder, unterstützen.

Typische Förderfälle könnten sein:

- Ein bereits wohnendes Mitglied hat auf Grund von verringerten Einkünften, wie zum Beispiel durch eine niedrige Rente Schwierigkeiten, seinen Lebensunterhalt dauerhaft zu bestreiten. Die wohnungsgebundenen Genossenschaftsanteile binden finanzielle Mittel, die zur Absicherung der laufenden Lebenshaltungskosten benötigt würden. Durch die Bereitstellung von Solidaranteilen durch den Perspektivfonds könnte das betroffene Mitglied über eine entsprechende Anzahl seiner Anteile wieder frei verfügen. Damit würde verhindert, dass das Mitglied aus wirtschaftlichen Gründen aus seiner Wohnung ausziehen muss.

- Ein noch nicht wohnendes Mitglied würde gerne einziehen, könnte auch die Miete aufbringen, hat jedoch kein ausreichendes Vermögen für die wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteile und auch keine Möglichkeit dieses zu beschaffen.
- Ein neues Projekt der Möckernkiez Genossenschaft stellt einen Anteil geförderter WBS²-Wohnungen bereit. Auch hier werden wohnungsbezogene Genossenschaftsanteile als Eigenkapital benötigt, ggf. in geringerer Höhe. Neben einer individuellen Förderung einzelner Mitglieder ist in so einem Fall auch denkbar, dass Mittel des Perspektivfonds für eine generelle Senkung der wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteile dieser WBS-Wohnungen eingesetzt werden können.
- Der Perspektivfonds kann grundsätzlich auch wohnungsbezogene Genossenschaftsanteile für gemeinnützige Träger finanzieren, die Wohnungen für Menschen mit speziellen Bedürfnissen zur Verfügung stellen (z.B. Demenz-WGs).

Grundsätzlich förderungsberechtigt sind:

- Alle Mitglieder, die Transferleistungen vom Staat beziehen, also u.a. Bürgergeld, Grundsicherung und Wohngeld. Als Nachweis reichen Bescheinigungen wie Job Center-, Sozialamts- oder Wohngeldbescheid.
- Geringverdienende Mitglieder im Sinne von Sozialgesetzbuch 12, die wegen fehlender Vergünstigungen als Sozialleistungsempfänger, manchmal sogar noch schlechter gestellt sind als diese.
- Mitglieder mit einem Wohnberechtigungsschein.

Details und etwaige Einschränkungen werden in Förder- und Durchführungsvorschriften festgelegt.

Möckernkiez Perspektivfondskommission

Zur Implementierung des Perspektivfonds, zur Einwerbung und Bewirtschaftung von Mitteln für den Fonds und zur Prüfung und Entscheidung über Förderanträge wird eine Perspektivfondskommission (im weiteren „Kommission“) eingesetzt. Sie ist sowohl Prüf- als auch Entscheidungsgremium.

Zusammensetzung der Kommission

Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Fünf entscheidungsberechtigte Mitglieder und
- Ein Mitglied des Vorstands als beratendes Mitglied.

Die fünf entscheidungsberechtigten Mitglieder werden von der MV³ für die Dauer von drei Jahren gewählt.

² Wohnberechtigungsschein

³ Mitgliederversammlung der Möckernkiez Genossenschaft

Mitglieder der Perspektivfondskommission können gleichzeitig Mitglied in der Solidaritätskommission sein, die den Akutfonds der Möckernkiez Genossenschaft verwaltet.

Rechte und Pflichten der Kommission

Die Kommission organisiert sich selber, sie bestimmt eine Vorsitzende/einen Vorsitzenden und eine Protokollantin/einen Protokollanten.

Die Kommission kann für ihre Arbeit weitere fachkompetente Personen, die nicht unbedingt Mitglied der Genossenschaft sein müssen und nicht unbedingt im Kiez wohnen müssen, hinzuziehen.

Alle Personen, die in die Bewirtschaftung des Fonds involviert sind, unterliegen der Schweigepflicht.

Notwendige Ressourcen für die Arbeit der Kommission wie z.B. Büromaterial und technische Infrastruktur werden von der Geschäftsstelle zur Verfügung gestellt.

Arbeitsweise und Regularien

Die Kommission entwickelt detaillierte **Förder- und Durchführungsgrundsätze (Regularien)** und passt diese regelmäßig an die Erkenntnisse an, die in der Förderpraxis gewonnen werden. Die jeweils aktuellen Förder- und Durchführungsgrundsätze sind für alle Mitglieder einsehbar.

Auf Grundlage der Förder- und Durchführungsgrundsätze prüft und entscheidet die Kommission über eingegangene Anträge. Dies umfasst die grundsätzliche Förderberechtigung, die Höhe und Dauer der Förderung, die zur Verfügung stehenden Mittel, sowie sonstige Konditionen.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung ist explizit ausgeschlossen.

Förderungen können nur bis zur Höhe der maximal zur Verfügung stehenden Mittel bewilligt werden und nur für die Zeiträume, in denen die Mittel zur Verfügung stehen.

Die Kommission berichtet der Mitgliederversammlung regelmäßig über den Stand der eingeworbenen Mittel und die realisierten Förderfälle in anonymisierter Form.

Folgende **Eckpunkte** sollen in den Regularien berücksichtigt werden:

- Es soll grundsätzlich angestrebt werden, dass unterstützte Mitglieder langfristig eigenes Geschäftsguthaben aufbauen, um die Solidaranteile zurückgeben zu können.
- Um vorhandene Solidaranteile möglichst vielen förderfähigen Mitgliedern zur Verfügung stellen zu können, und unter Berücksichtigung der Eigenverantwortung der Mitglieder, soll der Perspektivfonds die wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteile nicht in voller Höhe bereitstellen. In keinem Fall sollte die Förderung 90% der WPA überschreiten.

- Alle Vereinbarungen zur Förderung werden in einem Förderbescheid festgehalten.
- Um zu verhindern, dass durch den Perspektivfonds staatliche Aufgaben oder anderweitige Fördermöglichkeiten übernommen werden, sollen Antragstellende nachweisen, dass andere Finanzierungs- oder Fördermöglichkeiten nicht zur Verfügung stehen.
- Das geförderte Mitglied muss in von der Kommission festzulegenden Abständen nachweisen, dass die Fördervoraussetzungen noch vorliegen. Wenn die Fördervoraussetzungen nicht mehr vorliegen, kann die Kommission eine Übergangszeit gewähren, bis zu der die Solidaranteile noch zur Verfügung stehen, um dem geförderten Mitglied Zeit für eine eigene Anteilsbereitstellung zu geben.
- Bei der Antragsstellung soll auch geprüft werden, ob ein gefördertes Mitglied die laufenden Kosten der Wohnung grundsätzlich bezahlen kann.
- Wenn die förderungsfähigen Anträge die finanziellen Kapazitäten des Perspektivfonds überschreiten, können bei der Förderentscheidung die Mitgliedsnummer und weitere Kriterien der Vergabegrundsätze herangezogen werden.

Rechtsform für den Perspektivfonds

Damit Mittel, die dem Perspektivfonds zur Verfügung gestellt werden, ohne Steuerabzüge genutzt werden können und auch ggf. steuerabzugsfähige Spendenbescheinigungen möglich sind, muss der Perspektivfonds bei einer **gemeinnützigen** Körperschaft angesiedelt werden.

Um die passende Rechtsform und die richtige gemeinnützige Organisation auszuwählen sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Es muss sichergestellt sein, dass die Mittel auch sehr langfristig für den Förderzweck zur Verfügung stehen. Hierfür eignet sich insbesondere eine gemeinnützige Stiftung nach deutschem Stiftungsrecht. Die Stiftungsaufsicht wacht darüber, dass das Stiftungsvermögen dauerhaft erhalten bleibt.
- Die Organisation muss Erfahrung haben in der Verwaltung von Sondervermögen und Expertise an der Schnittstelle von Gemeinnützigkeit und der Förderung des Wohnens. Die Organisation braucht eine ausreichende Größe und Struktur, die gewährleistet, dass auch in Zukunft bei Änderungen von gemeinnützigkeitsrechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen die Verfügbarkeit der Mittel für den Perspektivfonds gewährleistet sind.
- Die konkreten Eckpunkte der Zusammenarbeit sind zwischen der Genossenschaft und der gemeinnützigen Organisation vertraglich zu regeln.
- Die Organisation muss bei der Ausgestaltung und Weiterentwicklung des Perspektivfonds unterstützen und sicherstellen, dass die Fondsregularien mit den gemeinnützigkeitsrechtlichen Regeln der Organisation konform gehen.

Die finale Entscheidung für eine konkrete Organisation und die abzuschließenden Verträge trifft der Vorstand in Abstimmung mit der Kommission.

Fondsverwaltung

Mitgliedschaft in der Genossenschaft

Damit die gemeinnützige Organisation, die für die Fondsverwaltung ausgewählt und beauftragt wird, Geschäftsanteile übertragen bekommen kann und mit Spenden weitere Geschäftsanteile zeichnen kann, muss sie in jedem Fall Mitglied der Möckernkiez Genossenschaft werden.

Kostenerstattung

Die gemeinnützige Organisation, die die Mittel des Perspektivfonds verwaltet, benötigt eine Entschädigung für den finanziellen Aufwand dieser Verwaltung. Dies könnte beispielsweise in Form einer minimalen Verzinsung der Anteile erfolgen, oder auch durch die Zahlung einer Verwaltungsgebühr.

In jedem Fall sollen die Kosten, unabhängig von der Art der Zahlung, nicht aus Mitteln des Perspektivfonds finanziert werden, da sonst das Fondskapital geschmälert würde. Die Kosten für den Fonds werden von der Genossenschaft getragen.

Gemeinnützige Stiftung trias

Vorstellung der trias Stiftung⁴

Seit Beginn der Überlegungen für einen Möckernkiez Perspektivfonds gibt es Kontakte mit der trias Stiftung.

Im Jahr 2002 gegründet und von über 250 Stifter*innen gefördert, kann man die trias Stiftung als fachlich orientierte Bürgerstiftung bezeichnen.

Die Stiftung wurde gegründet, um Menschen und Projekte zu unterstützen und zu fördern, die Antworten auf die gesellschaftlichen Fragestellungen der Bodenspekulation, der ökologischen Verhaltensweisen und des sozialen Zusammenwohnens und -lebens suchen. In den drei Handlungsfeldern Boden, Ökologie und Wohnen schafft die Stiftung Freiräume für

- einen spekulationsfreien, gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden,
- nachhaltige Lebensweisen durch z. B. ökologisches Bauen, Flächenentsiegelung sowie Natur- und Klimaschutz und

⁴ Informationen von der Homepage der trias Stiftung: <https://www.stiftung-trias.de/stiftung/>

- gemeinschaftliche und zukunftsweisende Wohnprojekte mit sozialer und ökologischer Ausrichtung.

Die trias Stiftung verfügt mittlerweile über ein Stiftungsvermögen von 45 Mio € und ist in vielen bekannten Projekten, auch in Berlin, engagiert, wie z.B. „Hinterm Regenbogen“, „Eiswerder13“, „Alte Schule Karlshorst“, „ExRotaprint“, „Blaue Insel“.

Verwaltung des Möckernkiez Perspektivfonds durch trias

Um die passende Rechtsform und die richtige gemeinnützige Organisation für den Möckernkiez Perspektivfonds auszuwählen, sind im Kapitel „Rechtsform für den Perspektivfonds“ Punkte gelistet, die bei der Auswahl zu berücksichtigen sind. Bei der entsprechenden Prüfung kam die AG Perspektivfonds zum Ergebnis, dass trias alle vier Kriterien erfüllt.

trias ist eine gemeinnützige Stiftung nach deutschem Stiftungsrecht, mit wachsendem Stiftungsvermögen und professioneller Verwaltung.

trias hat Expertise im für uns wichtigen Bereich; sie hat bereits einen Stiftungsfonds „Ankommen und bleiben⁵“ mit XENION aufgelegt, mit dem Wohnprojekte für Geflüchtete gefördert werden und einen weiteren Stiftungsfonds „Inklusiv wohnen in Genossenschaften⁶“, welcher Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen fördert.

trias war im Gespräch mit der AG Perspektivfonds und auch bei früheren Kontakten sehr kooperativ.

trias ist daran interessiert, neben den beiden bestehenden Stiftungsfonds einen Fonds für „Genossenschaftliches Wohnen“ aufzulegen, in dem der Perspektivfonds Möckernkiez als abgegrenztes Fondsvermögen verwaltet würde und damit langfristig für den geplanten Zweck gesichert wäre.

Kosten der Fondsverwaltung durch trias

In früheren Kontakten mit der trias Stiftung war geplant, eine geringe Verzinsung für die von trias gehaltenen Genossenschaftsanteile vorzusehen, um die für trias entstehenden Kosten für die Verwaltung des Stiftungsfonds zu tragen und ihn gemeinnützlichkeitsrechtlich abzusichern,

Um eine solche Verzinsung zu gewährleisten, war angedacht „investierende Mitglieder⁷“ in die Satzung aufzunehmen. Dieser Vorschlag wurde während der Vorbereitungen zur MV 2024 von den Mitgliedern der Möckernkiez Genossenschaft sehr kritisch und eher ablehnend diskutiert.

Die AG Perspektivfonds hat die Diskussion mit der Stiftung trias fortgesetzt und am 22.01.2025 in einem ausführlichen Gespräch zwischen Mitgliedern der AG und trias

⁵ [https://www.xenion.org/angebote/wohnraumfuergeluechtete/finanzierung/](https://www.xenion.org/angebote/wohnraumfuergefluechtete/finanzierung/)

⁶ <https://www.wohnsinn.org/sondervermoegen-inklusiv-wohnen-in-genossenschaften>

⁷ § 8 Genossenschaftsgesetz

weiter eruiert, wie eine Zusammenarbeit aussehen kann. Da sich durch die Aufnahme von „Wohnen“ als gemeinnütziger Zweck in der Abgabenordnung die gemeinnützigkeitsrechtlichen Rahmenbedingungen vereinfacht haben, besteht nun auch die Möglichkeit, die Kosten für die Stiftungsfondsverwaltung über Gebühren zu finanzieren, so dass eine Satzungsänderung nicht mehr notwendig ist und trias **reguläres Mitglied** der Möckernkiez Genossenschaft werden könnte⁸.

Empfehlung der AG Perspektivfonds

Durch die Größe, die trias mittlerweile erreicht hat, ist eine professionelle Umsetzung des neuen Möckernkiez Stiftungsvermögens gewährleistet und die Erfahrung aus den bisherigen Sondervermögen können in die praktische Umsetzung des Perspektivfonds mit eingebracht werden. Die AG Perspektivfonds sieht hier gute Grundlagen, auf denen der Vorstand mit der zukünftigen Kommission die rechtlichen Rahmenbedingungen des zukünftigen Perspektivfonds mit der Stiftung trias aufsetzen kann.

Dieses Eckpunktepapier wurde auf der Mitgliederversammlung der Möckernkiez eG am 19. Juni 2025 beschlossen

⁸ trias Mitgliedschaft in der Möckernkiez eG ist notwendig für den Erwerb von Geschäftsanteilen.