

15

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN ZUM WOHNEN IN EINER GENOSSENSCHAFT

Stand: 17. Juni 2020

1

Was ist eine Genossenschaft?

Genossenschaften sind Zusammenschlüsse von Personen, die durch einen Geschäftsbetrieb gemeinsame Ziele verfolgen. Mitglieder der Genossenschaft zeichnen Geschäftsanteile und erhalten dem Geschäftszweck entsprechende Leistungen.

Die Stadtbürgergenossenschaft ist eine Wohnungsbaugenossenschaft. Der Geschäftszweck von Wohnungsbaugenossenschaften ist die dauerhafte Zurverfügungstellung von spekulationsfreiem Wohnraum zu langfristig stabilen Kosten.

Das Kürzel eG steht für „eingetragene Genossenschaft“, es handelt sich wie z. B. bei GmbH oder AG um eine Rechtsform des Handelsrechts. Rechtliche Grundlagen sind das Genossenschaftsgesetz (GenG) sowie die Satzung der Genossenschaft.

2

Was sind die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens?

- Mitbestimmung (1-Mitglied-1-Stimme-Prinzip)
- gemeinschaftliches Miteinander, Verantwortung füreinander
- dauerhaftes Wohnen zum kostendeckenden Nutzungsentgelt ohne marktabhängige Steigerungen
- Sicherheit, da keine Kündigungen aufgrund von Eigenbedarf
- gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen wie z. B. Coworking Space, Gemeinschaftsräume, Garten

3

Handelt es sich um Miete oder um Eigentum?

Es handelt sich bei der Genossenschaft um eine Wohnform **zwischen Miete und Eigentum**: Einerseits hält man Geschäftsanteile an der Genossenschaft (entspricht in etwa Eigentum) und andererseits zahlt man ein monatliches Nutzungsentgelt (quasi eine Miete).

Eigentümerin der Wohnungen bleibt die Genossenschaft, sie alleine steht im Grundbuch, die Genossen sind hieran jedoch in Höhe ihrer Geschäftsanteile beteiligt und haben ein **dauerhaftes Nutzungsrecht** an einer bestimmten Wohnung.

Sollte sich der Wohnbedarf im Laufe der Zeit ändern (größere oder kleinere Wohnung), so ist ein Wechsel in eine andere Wohnung innerhalb der Genossenschaft grundsätzlich möglich.

4

Was sind Genossenschaftsanteile?

Genossenschaftsanteile sind Geschäftsanteile an einer Genossenschaft. Sie bilden das Eigenkapital der Genossenschaft, mit dem Projekte und der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft finanziert werden können.

5

Was sind Nutzungsentgelt und Betriebskosten?

Das monatlich zu entrichtende **Nutzungsentgelt** ist eine Art Kostenmiete. Es dient ausschließlich dazu, für ein Projekt anfallende Kosten zu decken. Im Wesentlichen sind dies zum einen **Kapitaldienst** (Zins und Tilgung) und zum anderen **nicht umlegbare Betriebskosten** (Instandhaltungsrücklagen, Leerstand, Verwaltungskosten).

Das Nutzungsentgelt enthält **keine gewinnorientierten Anteile** und dient nur der Kostendeckung. Dadurch bleibt es langfristig stabil und ist nicht marktabhängig.

Dazu kommen die **umlegbaren Betriebskosten** wie Heiz- und Warmwasserkosten, sowie die sonstigen Betriebskosten z. B. Wartung der Heizungsanlage, Grundsteuer, Müllentsorgung u. a. Diese umlegbaren Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind nicht im Nutzungsentgelt enthalten.

6

Warum müssen Anteile und zusätzlich Nutzungsentgelt gezahlt werden?

Die Finanzierung eines genossenschaftlichen Neubauprojekts funktioniert im Grunde wie eine normale Immobilienfinanzierung. Etwa 30% der Gesamtinvestition müssen als Eigenkapital nachgewiesen werden, hierzu dienen die von Mitgliedern geleisteten Zahlungen für Genossenschaftsanteile.

Die restlichen 70% werden als langfristiger Kredit aufgenommen, Kreditnehmer ist die Genossenschaft. Zins und Tilgung für diesen Kredit werden aus den Nutzungsentgelten gezahlt.

7

Wie werde ich Mitglied in der Genossenschaft?

Bei Interesse an einer Mitgliedschaft, fülle bitte die **Beitrittserklärung** aus und sende sie unterschrieben per Post oder per E-Mail an uns zurück. Unser Vorstand entscheidet über deine Mitgliedschaft und teilt dir dann seine Entscheidung per E-Mail mit.

Alle Genossenschaftsmitglieder zahlen einen **Pflichtbeitrag von 400 €**. Dieser setzt sich aus einem einmaligen Eintrittsgeld (100 €) und den zu zeichnenden Pflichtanteilen (30 Genossenschaftsanteile à 10 €) zusammen. Damit bist du Mitglied der Genossenschaft mit allen Rechten und Pflichten entsprechend unserer Satzung.

Eintrittsgeld	100 €
30 Anteile (à 10 €)	300 €
Pflichtbeitrag	400 €

8

Was passiert mit meinen Anteilen, wenn ich die Genossenschaft verlassen möchte?

Wenn du die Mitgliedschaft kündigen willst, gibt es laut Satzung eine Sperrfrist von 5 Jahre nach deinem Beitritt.

Solltest du die Genossenschaft verlassen, verkaufst du deine Anteile an die Genossenschaft und erhältst den von dir eingezahlten Betrag nach Maßgabe eines „Auseinandersetzungsgutachtens“ von uns zurück.

Alternativ kann du auch deine Anteile im Wege der Übertragung an ein anderes Mitglied der Genossenschaft veräußern.

9

Wie bekomme ich eine Wohnung im Neubauprojekt Generationenhaus Holländergärten?

Voraussetzung für die Beteiligung an dem Projekt ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft (siehe 7).

Wenn du dich für eine unserer freien Wohnungen entschieden hast, lass uns schriftlich eine Interessensbekundung zukommen (per Post oder E-Mail). Für die gewünschte Wohnung erhältst du einen Zeichnungsschein, den du ausgefüllt und unterschrieben an uns zurücksendest.

Zu zeichnen sind projektbezogene Genossenschaftsanteile in Höhe von mindestens 30% der Erstellungskosten der Wohnung. Erst mit der Einzahlung des Betrages auf das Projektkonto wird die Zuteilung wirksam.

10

Ist es möglich, auch mehr als 30% der Genossenschaftsanteile zu erwerben?

Ja, es können auch mehr als 30% der Genossenschaftsanteile erworben werden, sodass sich das monatliche Nutzungsentgelt entsprechend verringert.

Der Umfang und der Zeitpunkt dieser Eigenkapitalerhöhung sollen mit dem Vorstand abgesprochen werden und sind abhängig von den Konditionen der finanzierenden GLS Bank.

11

Gibt es Eigenkapitalförderung?

Ja, für Privatpersonen, die die Wohnung selbst nutzen, gibt es für den Kauf von Genossenschaftanteilen zinsgünstige Darlehen bis zu 50.000€ bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Auf Anfrage leitet unsere finanzierende Bank den Förderkreditantrag an die KfW Bank weiter und unsere Bank prüft, ob alle Voraussetzungen erfüllt werden. Nach einer Förderzusage wird der Kreditvertrag mit unserer finanzierenden Bank abgeschlossen.

Weitere Informationen finden Sie unter:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-\(134\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-(134)/)

Eine Selbstnutzung liegt auch vor, wenn die Wohnung an Angehörige nach §15 Abgabenordnung unentgeltlich überlassen wird.

12

Was passiert im Erbfall mit dem Nutzungsrecht an der Wohnung und den Genossenschaftsanteilen?

Im Erbfall werden die Genossenschaftsanteile an den Erben übertragen, allerdings nicht automatisch das Nutzungsrecht an der Wohnung. Üblicherweise entscheidet dann der Vorstand im Sinne der Genossen über das weitere Nutzungsverhältnis.

13

Ist eine Untervermietung der Wohnung möglich?

Ja, grundsätzlich ist eine Untervermietung der Genossenschaftswohnung für einen bestimmten Zeitraum nach Absprache mit dem Vorstand möglich. Eine längerfristige Vermietung ist nicht möglich, der Zweck der Genossenschaft ist u. a. eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherzustellen und aus diesem Grund sind die Genossenschaftswohnungen nicht als Kapitalanlage oder zur Vermietung als Ferienwohnungen geeignet.

14

Ist Tierhaltung in den Wohnungen erlaubt?

Grundsätzlich ist die Tierhaltung in den Wohnungen erlaubt, soweit es sich um die übliche Kleintierhaltung handelt und keine erhebliche Beeinträchtigung von den Tieren ausgeht (u. a. übermäßige Anzahl, keine artgerechte Tierhaltung oder Haltung von gefährlichen Tieren).

Im Nutzungsvertrag zwischen der Genossenschaft und dem Mitglied wird hierzu eine Vereinbarung getroffen werden.

15

Wann ist von der Schließung des Flughafens Tegels auszugehen?

Ab November 2020 wird der Flugbetrieb in Tegel eingestellt. Wer sich für die Nachnutzung des Flughafens Tegels interessiert, findet weitere Informationen unter: <https://www.tegelprojekt.de/>