

*„Nachbarschaftlich und
gemeinschaftlich Wohnen in
Genossenschaften: Rechtsform
und Finanzierung“*

28. Juni 2009

Wohnprojekttag Köln

Wolfgang Kiehle

WohnBund-Beratung NRW, Bochum

Arbeitsbereiche

WohnBund-Beratung NRW

- Integrierte Quartiersentwicklung
- Moderation von Kommunikationsprozessen
- Gemeinschaftlicher und Bewohner orientierter Erwerb von Wohnungsbeständen durch neue Träger
- Projektentwicklung für private Baugemeinschaften
- Projektentwicklung und Beteiligung im Neubau und im Bestand
- Neue Wohnformen im Alter

Kurzbiografie Wolfgang Kiehle

- **Sozialwissenschaftler und Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Geschäftsführer WohnBund-Beratung NRW GmbH**
- **Mitbegründer der Stiftung *trias*, gemeinnützige Stiftung für Boden-Ökologie-Wohnen**
- **1985-1987 Mieterbildungsarbeit für Mietervereine**
- **seit 1988 Mitarbeiter der WohnBund-Beratung NRW, seit 1991 Mitglied der Geschäftsführung**
- **seit 2002 ehrenamtliches Vorstandsmitglied der Stiftung *trias***
- **seit 2007 Vorstandsmitglied wohnbund e.V. (Bundesverband)**
- **Forschungsarbeiten, Gutachten, Beratung, Projektentwicklung; Schwerpunktthemen: Konzept- und Projektentwicklung sowie Umsetzung neuer Bewohnerträger und Wohnprojekte, Genossenschaftsgründungen, Finanzierungs- und Förderkonzepte für Bestands- und Neubauvorhaben, Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen**
- **Wohnungspolitik und Politikberatung**

Beispiele für bestehende Wohnprojekte



32 Wohnungen in Bonn-Beuel,
Baujahr 2007

Architekt: Alte Windkunst, Herzogenrath
Projektentwicklung: WohnBund-
Beratung NRW, Bochum

Wohnen in Genossenschaften:
Rechtsform und Finanzierung
28. Juni 2009

Beispiele für bestehende Wohnprojekte



Beispiele für bestehende Wohnprojekte

Amaryllis eG, Bonn

Neue Genossenschaft seit 2005

Gemeinschaftsräume mit verschiedenen Funktionen

6 integrierte Altenwohnungen mit gemeinsamem Wohnzimmer



Wohnen in Genossenschaften:
Rechtsform und Finanzierung
28. Juni 2009

Wohnungsgenossenschaft

Entstehung und Wesen

Eine Genossenschaft kann man als „wirtschaftlichen Verein“ bezeichnen. Sie ist aus dem Verein entstanden und ist in ihrem Innenleben diesem verwandt, aber stärker auf wirtschaftliche Tätigkeiten ausgerichtet.

Wohnungsgenossenschaft

Demokratische Struktur

Ihre innere Struktur ist vergleichbar einem Verein aufgebaut: Es gibt Mitglieder, eine Mitgliederversammlung, einen Vorstand und – zur Kontrolle des Vorstandes – einen Aufsichtsrat.

Vorstand und Aufsichtsrat werden von der Mitgliederversammlung gewählt.

Wohnungsgenossenschaft

Entscheidung über die Unternehmenspolitik

Die Unternehmenspolitik der Genossenschaft wird mit Mehrheit (oder einer qualifizierten Mehrheit) auf der Mitgliederversammlung beschlossen und vom Vorstand und vom Aufsichtsrat umgesetzt.

Wohnungsgenossenschaft

Demokratische Struktur

Die Wohnungsgenossenschaft schließt mit den in den Genossenschaftswohnungen wohnenden Mitgliedern einen Nutzungsvertrag ab; dieser Vertrag ist vererblich.

Die Wohnungsgenossenschaft ist also durch eine „Doppelstruktur“ gekennzeichnet: Jedes Mitglied ist einerseits EigentümerIn – und andererseits NutzerIn (MieterIn).

Wohnungsgenossenschaft

Einlagen der Mitglieder

Eine Genossenschaft hat eine Finanzierungsstruktur, die auf Einlagen (=Geschäftsguthaben) basiert und die bei Ausscheiden aus der Genossenschaft zurück gezahlt werden. Die Höhe der Einlagen richtet z.B. nach der Größe der Wohnung (oder nach einem anderen Schlüssel).

Die Mitgliedschaft und die Einlagen sind vererblich.

Wohnungsgenossenschaft

Finanzierung und Gewinne

Damit die (Wohnungs-) Genossenschaft wirtschaftliche Tätigkeiten aufnehmen kann, sind Darlehen (von Privaten, Geschäfts- und Förderbanken) oder auch weitere Geschäftsanteile erforderlich.

Erwirtschaftete Gewinne verbleiben in der Genossenschaft bzw. können an die Mitglieder ausgeschüttet werden.

Wohnungsgenossenschaft

Haftung

Da die Genossenschaft eine eigene Rechtspersönlichkeit hat, haftet sie für Kredite – die Haftung des Einzelnen ist auf die Einlage beschränkt.

Wohnungsgenossenschaft

Ausscheiden aus der Genossenschaft

Jedes Mitglied erhält bei Ausscheiden aus der Genossenschaft sein Geschäftsguthaben (nach in der Satzung zu regelnden Fristen) zurück.

Wohnungsgenossenschaft

Neue Nachbarn

Neue Mitglieder und damit die „Nachnutzer“ (Nachmieter) werden von der Genossenschaft nach den Regeln der Satzung aufgenommen.

Finanzierungsbausteine

Eigenkapital

- **Eigenes Geld, das für das Projekt zur Verfügung steht (ca. 20 – 25 % der Kosten)**
- **Ohne Verzinsung**
- **weiteres geschenktes oder privat geliehenes Geld (ohne oder mit geringer Verzinsung)**
- **Eigenkapital haftet im Falle der Insolvenz**

Darlehen einer Bank

- **Maximal 80 % der Gesamtkosten**
- **Gesichert über eine Grundschuld im Grundbuch**
- **Zinsen und Tilgung als langfristige Belastung**

Finanzierungsbausteine

Förderung

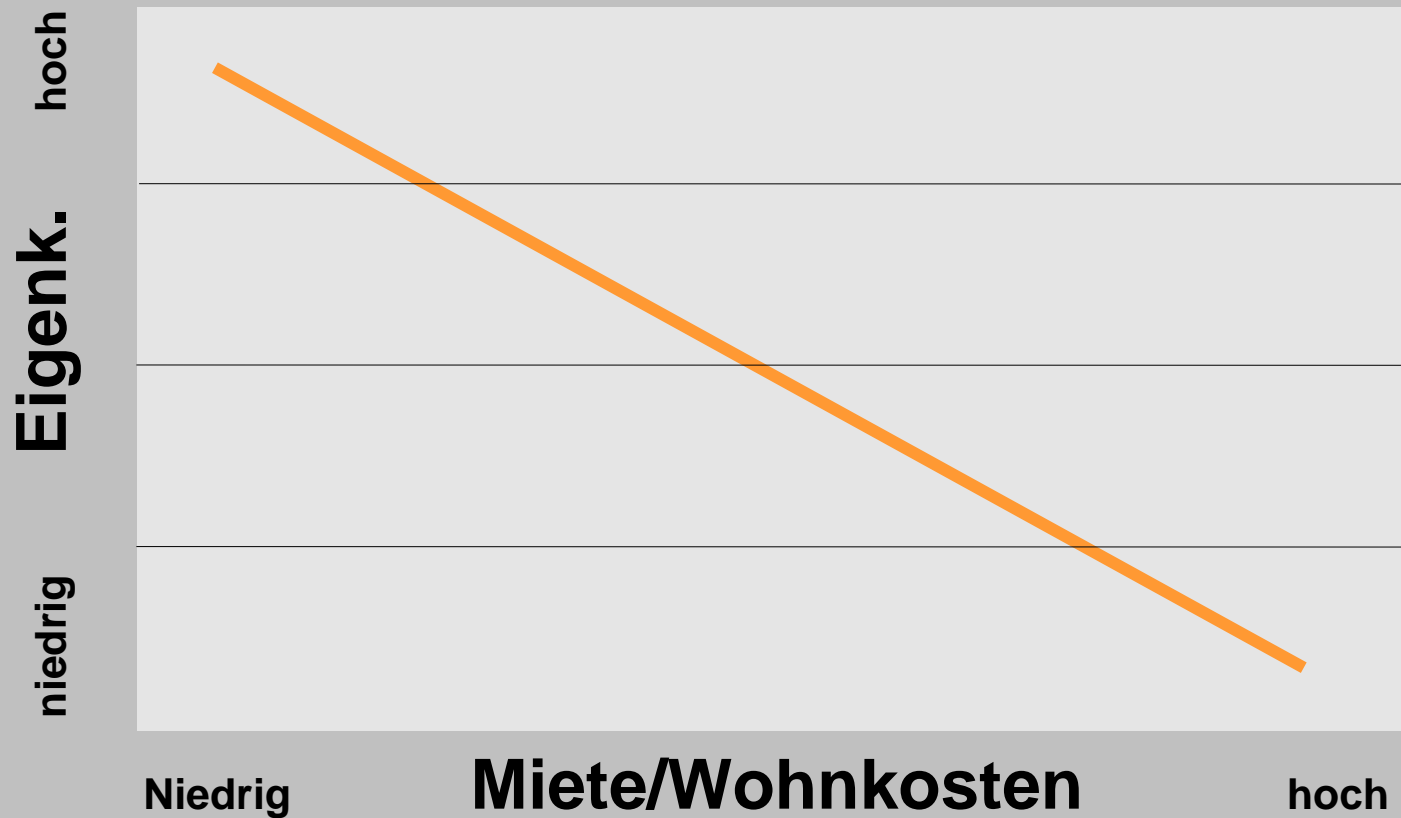
- Förderarten:
 - Zuschüsse (nicht zurück zu zahlen, selten)
 - günstige Darlehen (häufigste Förderart)
- Förderthemen:
 - ökologisches Bauen (über die KfW)
 - Bauen für Personen/Familien innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen (Wohnberechtigungsschein / WBS)

Belastungen

Die Miete oder monatliche Belastung

- **Zinsen**
- **Tilgung**
- **Bewirtschaftungskosten
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)**
- **ggfls. Kosten für Gemeinschaftsräume**
- **Betriebs- und Nebenkosten**

Abhängigkeit zwischen Miete/Wohnkosten und Eigenkapital



Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW

Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren

Bestellung bei:

Gemeinnützige Werkstätten Neuss

Am Henselgraben 3

41470 Neuss

Fax 02131 – 9234*699

mbv@gwn-neuss.de

Bestellnummer: W-410

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Kontakt

wolfgang.kiehle@wbb-nrw.de

0234 - 90 44 020

0175 - 20 90 718