



Wohnbaugenossenschaft Daheim Bleiben eG, Unterm Rain 12, 79713 Bad Säckingen-Harpolingen

Antworten auf häufige Fragen zu Mitgliedschaft und Wohnen in Genossenschaften (Stand Dez. 2021)

Wenn Ihre Frage mit den nachfolgenden FAQ's nicht zufriedenstellend beantwortet wird, nehmen Sie jederzeit Kontakt zu uns auf (vorstand@daheim-bleiben.org) . Wir helfen Ihnen gerne weiter!

Was ist eine Genossenschaft?

Genossenschaften sind Zusammenschlüsse von Personen, die durch einen Geschäftsbetrieb gemeinsame Ziele verfolgen. Alle Mitglieder der Genossenschaft beteiligen sich finanziell, indem sie Genossenschaftsanteile erwerben und erhalten dafür dem Geschäftszweck entsprechende Leistungen, z.B. Wohnrecht.

Die Daheim Bleiben eG ist eine Wohnbaugenossenschaft. Der Geschäftszweck von Wohnbaugenossenschaften ist die dauerhafte Zurverfügungstellung von spekulationsfreiem Wohnraum zu langfristig stabilen Kosten.

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

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. Gemeinschaftsräume, Garten

Was sind Genossenschaftsanteile?

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

Wie werde ich Mitglied?

Bitte füllen Sie einen Mitgliedsantrag aus, überweisen Sie den Gegenwert der Anteile auf das angegebene Konto (IBAN:DE 06 4306 0967 1238 3580 00) und schicken Sie den ausgefüllten Antrag an WBG Daheim Bleiben eG .

Was geschieht mit meinem Geld?

Ihr Geld wird verwendet, um ein Grundstück zu kaufen und darauf ein Wohngebäude zu errichten, dessen Wohnungen ohne Gewinnerzielung bevorzugt an Harpolinger Senioren vermietet werden.

Gibt es eine Nachschusspflicht?

Nein es gibt keine Nachschusspflicht - sie haften maximal mit dem eingesetzten Kapital.

Ist mein Geld sicher angelegt?

Da Ihr Geld in ein Grundstück und Wohngebäude investiert wird, besteht ein solider Gegenwert, so dass ein Totalverlust ausgeschlossen werden kann.

Sind meine Anteile vererbbar?

Ja. Mitgliedsanteile können vererbt werden.

Wohnbaugenossenschaft Daheim Bleiben eG
Vorstand: Harald Drews und Dr. Christine Oechslein
Aufsichtsratsvorsitzender: Klaus-Werner Kroll
Postanschrift bis zur Realisierung des Bauvorhabens: Unterm Rain 12, 79713 Bad Säckingen-Harpolingen

Mitglied im Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften PkmG e.V.
vorstand@daheim-bleiben.org
Amtsgericht Freiburg GnR 700144
IBAN: DE06 4306 0967 1238 3580 00
BIC: GENODEM1GLS

Wie hoch ist der Mindestanteil (Pflichtanteil)?

Der Wert jedes Anteils beträgt 1000€.

Für eine Mitgliedschaft muss mindestens ein Anteil pro Person erworben werden.

Können Ehepaare einen Anteil gemeinsam erwerben?

Nein, der gemeinsame Erwerb eines Anteils ist nicht möglich.

Kann man zu einem späteren Zeitpunkt die Anzahl der Anteile erhöhen?

Ja, eine Erhöhung (Erwerb von freiwilligen Anteilen) ist jederzeit möglich, erfordert jedoch die Zustimmung des Vorstands.

Wie hoch ist die Dividende?

Genossenschaftswohnungen sind keine Kapitalanlage mit Gewinnerzielungsabsicht. Gemeinsames Ziel ist es dagegen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Es ist nicht möglich, in der Bauphase und den ersten Jahren danach eine Dividende auf freiwillige Anteile auszuzahlen (bei der Bank gibt es aktuell ja auch keine Zinsen auf Ihr Ersparnis...).

Bei planmäßigem Verlauf des Neubaus und maßvollem Wirtschaften rechnen wir nach etwa 10 Jahren mit ersten Überschüssen. Über deren Verwendung (Rücklage oder Dividendenzahlung) entscheidet die Mitgliederversammlung.

Wie viele Wohnungen entstehen?

Insgesamt 13 Wohnungen. Es entstehen zwei Gebäudeflügel mit insgesamt zwölf fest vermieteten Wohnungen und einem Gäste-/Ferienappartement.

Habe ich ein Anrecht auf eine Genossenschaftswohnung?

Ja, jedes Mitglied hat ein Anrecht auf eine Wohnung. Bei mehreren Anwärtern entscheiden die Vergabekriterien, die die Mitgliederversammlung festlegt.

Wie kann ich eine Wohnung bekommen?

Sie können uns Ihr Interesse jederzeit, per Post, Telefon oder E-mail mitteilen. Sobald eine Wohnung gemäß den Vergabekriterien frei ist, werden Sie angeschrieben. Um eine Wohnung nutzen zu können, müssen Sie Mitglied werden. Außerdem müssen Sie eine der Wohnungsgröße entsprechende Anzahl Pflichtanteile erwerben.

Die Satzung legt fest: 30 Anteile für eine 2,5 Zi-Wohnung, 40 Anteile für 3,5 Zimmer und 50 Anteile für 4,5 Zimmer.

Unter welchen Voraussetzungen kann ich eine Wohnung nutzen?

Der Kriterienkatalog zur Wohnungsvergabe („Vergaberichtlinien“) wird durch Vorstand, Aufsichtsrat und die Mitgliederversammlung (der jedes Mitglied angehört) festgelegt.

Handelt es sich um Miete oder um Eigentum?

Es handelt sich bei der Genossenschaft um eine Wohnform zwischen Miete und Eigentum: Einerseits erwirbt 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 Mitglieder 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.

Was ist ein Dauernutzungsvertrag?

Für eine Genossenschaftswohnung erhalten Sie einen Dauernutzungsvertrag. Im Unterschied zum Mietvertrag kann dieser von Seiten des Vermieters (Genossenschaft) nur in Fällen der Pflichtverletzung durch den Nutzer gekündigt werden.

Was sind Nutzungsentgelt und Betriebskosten?

Das monatlich zu entrichtende Nutzungsentgelt ist eine Art Kostenmiete. Es dient ausschließlich dazu, die tatsächlich anfallenden 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 nach Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie Heiz- und Warmwasserkosten, sowie die sonstigen Betriebskosten, z. B. Wartung der Heizungsanlage, Grundsteuer, Müllentsorgung u. a.

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 monatlichen Nutzungsentgelten gezahlt.

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

Wer die Mitgliedschaft kündigen möchte, muss die Kündigungsfrist von zwei Jahren beachten. Danach wird der Gegenwert der Genossenschaftsanteile zurückerstattet.

Alternativ können Anteile jederzeit an ein anderes Mitglied der Genossenschaft übertragen oder vererbt werden.

Wie lange ist die Kündigungsfrist?

Die Kündigungsfrist beträgt 2 Jahre. Die Kündigung muss schriftlich mindestens 3 Monate vor Ende des Geschäftsjahres erfolgen.

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

Im Erbfall werden die Genossenschaftsanteile an den oder die Erben übertragen, allerdings *nicht automatisch das Nutzungsrecht an der Wohnung*. Üblicherweise entscheidet dann der Vorstand im Sinne der anderen Mitglieder über das weitere Nutzungsverhältnis, d.h. ob z.B. Kinder oder Enkel die Wohnung weiter nutzen dürfen.

Ist eine Untervermietung der Wohnung möglich?

Grundsätzlich ist eine Untervermietung einer Genossenschaftswohnung *nur unter besonderen Bedingungen* möglich, z.B. nur nach vorheriger Absprache mit dem Vorstand, nur für einen bestimmten Zeitraum und maximal zu dem festgelegten Nutzungsentgelt.

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 bestimmt.

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, übermäßige Verschmutzung oder Beschädigung der Wohnung, Geruchsbelästigung, keine artgerechte Tierhaltung, Haltung von gefährlichen Tieren).

Die Haltung von Katzen, Hunden oder anderen freilaufenden Tieren erfordert die ausdrückliche Zustimmung des Vorstandes und aller Hausbewohner.

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