

Kosten & Finanzierung

Kosten für Wohnungsnutzer

Geschäftsanteile

- ▶ stellen das Eigenkapital der Genossenschaft dar
- ▶ Anzahl Pflichtanteile ist abhängig von der Wohnungsgröße
- ▶ werden nach Kündigung des Nutzungsvertrags wieder ausbezahlt

Nutzungsentgelt ("Miete")

- ▶ Höhe ist abhängig von der Wohnungsgröße
- ▶ deckt die *tatsächlichen Kosten* (d.h. *nicht Gewinn-orientiert!*)
 - Zins + Tilgung für Fremdkapital
 - Verwaltungskosten
 - Instandhaltungsrücklagen
 - Kosten von Gemeinschaftseinrichtungen (Lift, Gemeinschaftsraum, Garten)

Nebenkosten

- ▶ Heizung, Wasser, Abwasser, Müll usw.
sehr niedrig durch energetische Bauweise und Selbstverwaltung

Nutzungsentgelt

- ▶ Mitglieder von Genossenschaften sind Anteils-Eigentümer – deshalb „mieten“ sie nicht, sondern *nutzen*
- ▶ Wer in eine Genossenschaftswohnung zieht, schließt keinen „Mietvertrag“ im eigentlichen Sinne, sondern einen Nutzungsvertrag ab, der sämtliche Rechte und Pflichten des Nutzers regelt
- ▶ Das Nutzungsentgelt dient der Deckung der *tatsächlich entstehenden Kosten z.B. für Zins, Tilgung, Verwaltung, Instandhaltung, Gemeinschaftseinrichtungen*

Dauernutzungsrecht

- ▶ Genossenschaftsmitglieder sind lebenslang vor willkürlichen Kündigungen wegen Sanierung, Umwandlung oder Eigenbedarf geschützt.
- ▶ Bei Verstößen des Mitgliedes gegen die Satzung oder den Nutzungsvertrag – z.B. wenn Nutzungsentgelt wiederholt nicht bezahlt wird – kann natürlich dennoch eine Kündigung ausgesprochen werden.
- ▶ Das Mitglied kann jederzeit innerhalb der vereinbarten Fristen die Nutzung der Wohnung kündigen.

Anteile - Geschäftsanteile - Pflichtanteile

- ▶ **Voraussetzung für eine Wohnung bei einer Genossenschaft ist die Mitgliedschaft:**
 - **Wer Mitglied werden möchte, muss einen Antrag auf Mitgliedschaft stellen und mindestens einen Genossenschaftsanteil erwerben.**
- ▶ **Die Höhe der zu zeichnenden Anteile variieren je nach Genossenschaft, z.B. 1000 Euro.**
- ▶ **Möchte man in eine Genossenschaftswohnung einziehen, werden weitere Anteile fällig („Pflichtanteile“)**
 - **abhängig von der Wohnungsgröße, z.B.**
 - 25 Pflichtanteile für eine 50 m²-Wohnung
 - 40 Pflichtanteile für eine 80 m²-Wohnung
- ▶ **Der Erwerb von Pflichtanteilen (für Mitglieder mit kleiner Rente und ohne eigenes Wohneigentum) wird finanziell gefördert (KFW-Förderprogramm 134)**

Es gibt 3 Arten von Anteilen

Beitragsanteil (Pflichtanteil)

- ▶ Für die Mitgliedschaft ist 1 Anteil zu 1000 EUR zu zeichnen.

Pflichtanteile (für Wohnungsbezug)

- ▶ Wohnungsbezogene Pflichtanteile bilden den wichtigsten Teil des Eigenkapitals der Genossenschaft und somit die finanzielle Basis.
- ▶ Bei Vergabe einer Wohnung sind wohnungsbezogene Pflichtanteile abhängig von der Wohnungsgröße zu zeichnen. Bei einem im Bau befindlichen Projekt kann das schon mehrere Jahre vor Einzug der Fall sein.
- ▶ Bei neugegründeten Genossenschaften sind pro m² Wohnfläche ca 500 Euro Pflichtanteil üblich, z.B. für eine 60m² -Wohnung ca 30 Tausend Euro.
- ▶ Diese Anteile werden nicht verzinst.

Freiwillige Anteile:

- ▶ Freiwillige Anteile sind Anteile, die über die Pflichtanteile hinaus gehen oder von Mitgliedern eingebracht werden, die keine Wohnung nutzen. Sie dienen dazu, die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft zu stärken.
- ▶ Diese Anteile erwirtschaften - je nach Geschäftsverlauf - Dividende. Die Höhe der Dividende wird jedes Jahr in der Mitgliederversammlung beschlossen. Die Dividende unterliegt der Kapitalertragssteuer.

Investierende Mitglieder, Sacheinlagen

- ▶ „Investierende Mitglieder“ = Mitglieder, die nicht/ noch nicht wohnen wollen
 - können per Satzung zugelassen werden
 - dürfen nicht Vorstandsmitglieder sein
 - Dürfen max 1/4 der Aufsichtsratsmitglieder stellen
- ▶ Anzahl investierender Mitglieder muss begrenzt sein:
 - dürfen wohnende Mitglieder in keinem Fall überstimmen können
 - Zustimmung des Aufsichtsrates in jedem Einzelfall erforderlich
- ▶ Sacheinlage:
anstelle einer Einzahlung überträgt ein Mitglied Gegenstände (mit feststellbarem Wert) an die Genossenschaft, z.B.
Grundstück, Kfz

Mitgliederdarlehen

- ▶ das Genossenschaftsgesetz bietet eine Ausnahmeregelung für Genossenschaften, die Darlehen bis zu 2,5 Millionen Euro bei ihren eigenen Mitgliedern aufnehmen:
- ▶ Wenn die Mitgliederdarlehen zum Zweck der Finanzierung oder Modernisierung des Sachanlagevermögens der Genossenschaft genutzt werden und weitere im Gesetz genannte Bedingungen erfüllt sind, dann benötigt die Genossenschaft für die Annahme der Darlehen *keine Banklizenz*

Genossenschaftliche Rückvergütungen

- ▶ **Im Falle von Jahresüberschüssen können Beträge, die nicht in die Rücklage fließen, an die Mitglieder rückvergütet werden (Beschluss der Mitgliederversammlung)**
- ▶ **Eine Rückvergütung ist steuerlich keine Gewinnausschüttung/ Dividende!**
- ▶ **Über die Rückvergütung hinaus kann die Genossenschaft - wie andere Unternehmen – bei Ausweisung eines Bilanzgewinns eine Dividende auf das eingezahlte Kapital gewähren. Über die Höhe einer Dividende beschließt die Mitgliederversammlung.**

40 Prozent weniger Miete: Mit Genossenschaften zur günstigen Wohnung

Aus dem FOCUS-Online - Autor Thomas Müncher - Montag, 08.07.2019

Genossenschaftswohnungen sind vor allem in Großstädten sehr begehrt. Mieter profitieren von einer günstigen Miete und einem lebenslangen Wohnrecht. ...

Wohnungsgenossenschaften gibt es bereits seit dem 19. Jahrhundert. Sie haben traditionell einen guten Ruf und werden deshalb immer beliebter.

Was ist die Idee?

Der Zweck ist eine gute, sichere und soziale Wohnungsversorgung der eigenen Mitglieder. Diese Baugenossenschaft verfolgt also nicht das Ziel, einen möglichst hohen Profit zu erwirtschaften. Bundesweit liegt die Zahl solcher Gesellschaften derzeit bei über 2000. Sie besitzen über 2,2 Millionen Wohnungen, die preiswert an eigene Mitglieder vermietet werden. Diese sind besser geschützt als normale Mieter. Zwar gilt auch für solche Wohnungen das normale Miet- und Kündigungsrecht. Ein Genossenschaftsmitglied erhält aber einen Dauermietvertrag, der bei vertragstreuem Verhalten unkündbar ist.

Genossen müssen Anteile erwerben

Um Mitglied zu werden, müssen Sie Anteile an der Genossenschaft erwerben. Je nach Anbieter liegen die Kosten pro Anteil zwischen 250 und 1000 Euro. Bevor Sie in eine solche Wohnung einziehen dürfen, müssen Sie in der Regel weitere Anteile zeichnen. Die Pflichtanteile können 500 bis 20.000 Euro kosten. Höhe und Umfang der Pflichtanteile richtet sich nach dem Kapital, das die Baugenossenschaft braucht, um wirtschaften zu können. Diese sollte vor allem alte Wohnungen sanieren und neue hinzukaufen. Weil neu gegründete Genossenschaften attraktive Wohnungen erst noch erwerben müssen, sind deren Anteile viel teurer als die von älteren Genossenschaften.

Wer mehr zahlt, hat bessere Chancen

Michaela Heinemann bekam eine Genossenschaftswohnung. 50 Quadratmeter mit Balkon in der Kölner Innenstadt kosten sie 480 Euro pro Monat warm. Für vergleichbare Wohnungen hätte sie etwa 800 Euro Miete berappen müssen. Heinemann ist bei einer jüngeren Genossenschaft und musste mehr bezahlen: „Ich habe für 20.000 Euro Anteile gekauft, um die Wohnung zu bekommen“, sagt Heinemann. Dieses Geld erhält sie aber zurück, wenn sie wieder auszieht. Die Zinsen betragen – je nach Genossenschaft – zwischen 1,5 und 4 Prozent.