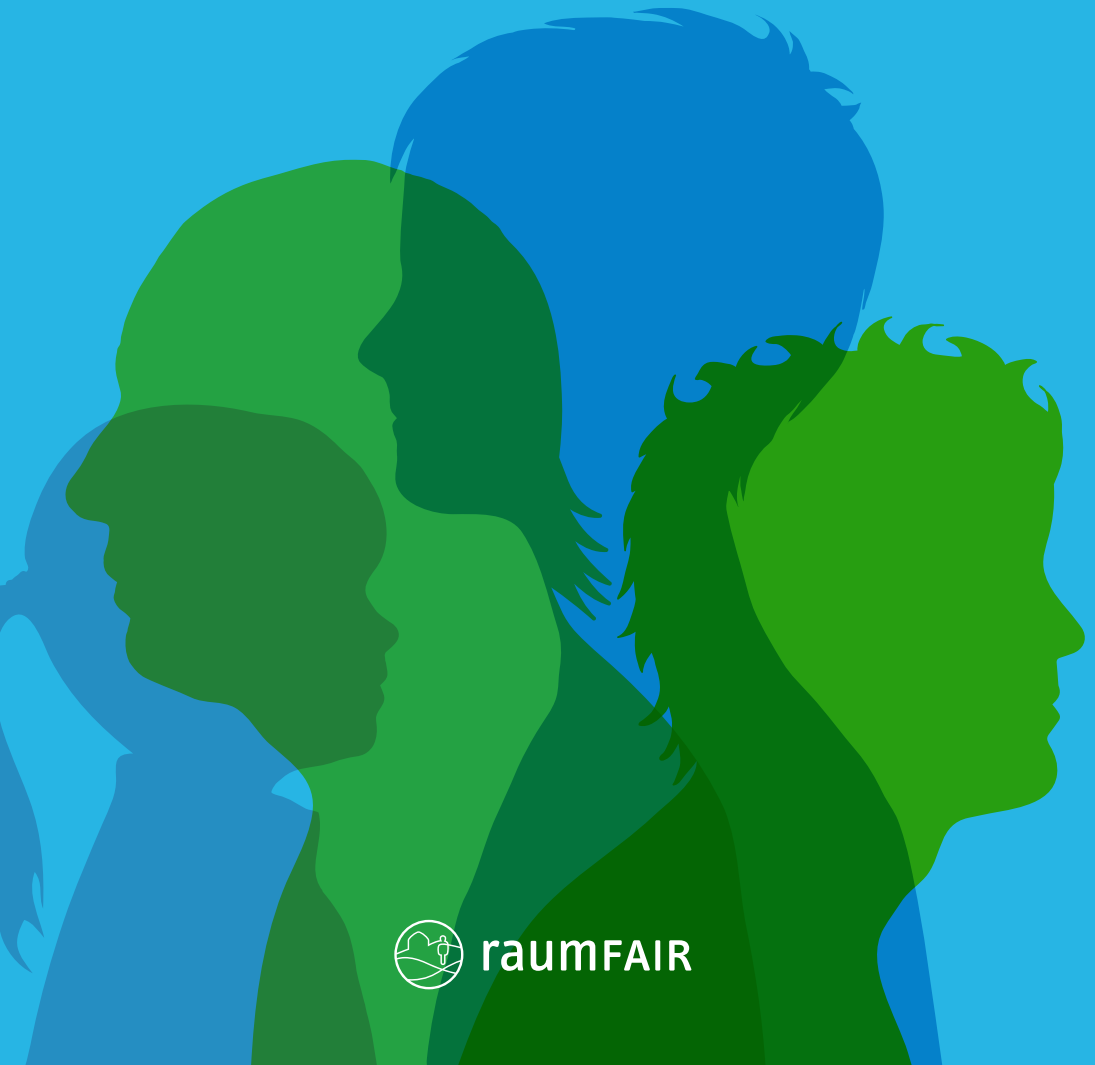


# Handbuch Genossenschaft

Wie funktioniert die raumFAIR?



raumFAIR

# Handbuch Genossenschaft

Wie funktioniert die raumFAIR?

## DIE GENOSSENSCHAFT

1. Was ist eine Genossenschaft?
2. Organisation der Genossenschaft
3. Grundlagen

## DIE GENOSSENSCHAFT UND ICH

4. Beitritt
5. Austritt
6. Mitbestimmung

## DIE GENOSSENSCHAFT, ICH UND MEINE WOHNUNG

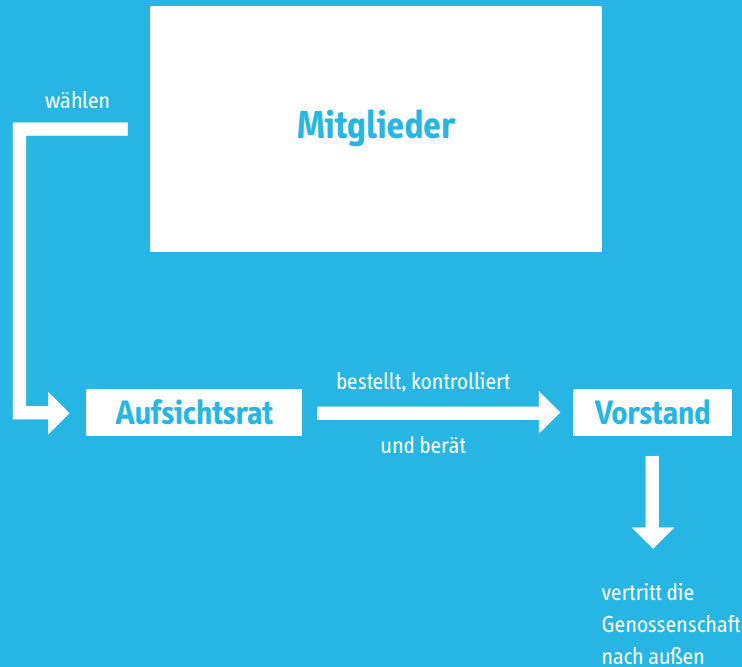
7. Reservierung
8. Projektvertrag
9. Nutzungsvertrag

## RATGEBER

FAQ

Verweise

Kontakt



### Die Rahmenbedingungen bei raumFAIR

**Die Vorstände der raumFAIR** sind: Bernhard Brodmeier, Michael Kroll und Thomas Winter.

**Im Aufsichtsrat sind:** Carl Hollinger, Nicola Ziganki und Stefan Staudner. Carl Hollinger ist Gutachter und der Vorsitzende des Aufsichtsrats. Nicole Ziganki ist Bewohnerin des Projekts „Z'am in Freiham“. Stefan Staudner ist Experte im Bereich Selbstorganisation und Selbstverwaltung von Gruppen und Verbänden.

Die Amtszeiten von Vorstand und Aufsichtsrat sind fünf Jahre. Die Genossenschaft wurde 2013 in Regensburg gegründet (Amtsgericht Genossenschaftsregister GnR 674).

# DIE GENOSSENSCHAFT

## 1. Was ist eine Genossenschaft?

Eine Genossenschaft ist eine Unternehmensform. Der Zweck einer Genossenschaft ist immer, „den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“. Die Grundsätze sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Wie die Aktiengesellschaft oder auch die GmbH ist die Genossenschaft ein Wirtschaftsunternehmen. Bekannt sind Banken, die als Genossenschaften organisiert sind, Energiegenossenschaften, Winzergenossenschaften oder eben die Wohnungsgenossenschaften.

## 2. Organisation der Genossenschaft

Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern. Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte und werden gleich behandelt. Sie haben bei Abstimmungen und Wahlen eine Stimme.

Die Geschäfte führt der Vorstand, er vertritt die Genossenschaft rechtlich. Der Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft wird in der Regel vom Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat wird von den Mitgliedern gewählt. Der Aufsichtsrat vertritt die Interessen der Mitglieder der Genossenschaft und kontrolliert und berät den Vorstand in dieser Funktion.

## 3. Rechtliche Grundlagen und Kontrollinstanzen

Der Betrieb einer Genossenschaft ist gesetzlich geregelt. Im Genossenschaftsgesetz finden sich Regelungen zur Satzung, zur Mitgliedschaft, zur Prüfung, zur Haftung, zum Vorstand, dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung.

## Die Rahmenbedingungen bei raumFAIR



### **Bernhard Brodmeier**

Freier Architekt mit Schwerpunkt nachhaltiges ökologisches Bauen. 2006 Planung der Ökologisch-ökonomischen Studiensiedlung „Fasanerie“ in München und Betreuung der Baugemeinschaft mit der Kauer & Brodmeier Planungs-GbR. 2013 Mitbegründung der raumFAIR eG und seit 2019 Mitglied des Vorstands.



### **Michael Kroll**

Seit 2005 Beschäftigung mit dem gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen. 2010 Mitbegründung der Wohnungsgenossenschaft NaBau eG und bis 2017 Vorstand. Ebenso 2010 Mitbegründung der contemplan GbR und seitdem Projektentwicklung und -beratung von Baugemeinschaftsprojekten. 2013 Mitbegründung der raumFAIR eG und seitdem im Vorstand.



### **Thomas Winter**

Seit 2010 Beratung von Gemeinschaften, die den Wohnungsbau selbst in die Hand nehmen. Als Mitgründer und Vorstand der gemeinwohlorientierten Genossenschaft raumFAIR Entwicklung von sozialverträglichem und ökologischem Wohnraum für die Mitglieder in guten Nachbarschaften.

### **3.1 Die Satzung**

Jede Genossenschaft gibt sich eine Satzung, die bei der Gründung geprüft wird. Darin sind zum Beispiel geregelt: Höhe der Geschäftsanteile, Kündigungsfristen, Amtszeiten von Vorständen und Aufsichtsräten.

### **3.2 Die Generalversammlung**

Ein wichtiges Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung. Diese findet wie eine Mitgliederversammlung jährlich statt. Es werden die Bilanz und der Jahresabschluss sowie der Prüfungsbericht vorgestellt, der Aufsichtsrat und Vorstand entlastet und es finden die Wahlen (zum Aufsichtsrat) statt.

### **3.3 Der Vorstand**

Die Genossenschaft muss einen Vorstand haben. Dieser besteht in der Regel aus zwei Personen, die nur gemeinschaftlich vertretungsberechtigt sind, also rechtsverbindliche Geschäfte abschließen können. Die Mitglieder des Vorstands müssen Mitglieder der Genossenschaft und im Genossenschaftsregister eingetragen sein.

### **3.4 Aufsichtsrat und Prüfungsverband**

Die Geschäftsführung der Genossenschaft wird nicht nur durch den Aufsichtsrat und die Generalversammlung kontrolliert, sondern zusätzlich jährlich vom Prüfungsverband geprüft. Jede Genossenschaft muss einem Prüfungsverband angehören.

Für die Genossenschaften besteht die Verpflichtung zur Veröffentlichung: Die Jahresabschlüsse sind beim Bundesanzeiger elektronisch einzureichen, damit sie fristgerecht und für jede und jeden zugänglich sind.

## Die Rahmenbedingungen bei raumFAIR

### Geschäftsanteile

Alle Genoss:innen der raumFAIR haben eine Stimme, egal, ob sie wohnen oder nicht und wie hoch ihr Geschäftsguthaben ist. Die Höhe der Geschäftsanteile beläuft sich auf 500 Euro pro Anteil. Beim Beitritt verpflichtet man sich zur Zeichnung von zwei Geschäftsanteilen – sogenannte Pflichtanteile. Das Eintrittsgeld liegt derzeit bei 250 Euro einmalig. Die Höhe der Verwaltungspauschale wird auf der jährlichen Generalversammlung abgestimmt und beschlossen und beträgt derzeit 100 Euro pro Jahr. Gekündigt werden kann bis 31.12. des Jahres mit einer Frist von zwei Jahren.

Die Genossenschaft raumFAIR gehört seit ihrer Gründung dem Prüfungsverband PdK Berlin an. Dieser prüft die Genossenschaft jährlich, zum Teil in den Räumen der Geschäftsstelle.

Außerdem ist die Genossenschaft Mitglied im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

# DIE GENOSSENSCHAFT UND ICH

## 4. Beitritt zur Genossenschaft

Als Genossenschaftsmitglied ist man Miteigentümer:in eines Unternehmens. Der Beitritt zur Genossenschaft muss daher schriftlich erklärt werden. Hierzu gibt es eine Beitrittserklärung. Der Beitritt muss bedingungslos erfolgen, man kann nicht sagen: „Ich trete der Genossenschaft bei, wenn ich eine Wohnung bekomme.“ Der Vorstand entscheidet über den Beitritt. Er kann ohne Nennung von Gründen Beitrittswünsche ablehnen oder ihnen zustimmen. Mit dem Beitritt erklärt man sich bereit, Geschäftsanteile zu zeichnen und einzuzahlen.

Neben der Einzahlung der Geschäftsanteile kann man noch zur Zahlung eines Eintrittsgeldes und einer jährlichen Verwaltungspauschale verpflichtet werden. Das Eintrittsgeld ist kein Geschäftsguthaben und wird bei Kündigung daher nicht ausbezahlt.

Die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist zunächst unabhängig davon, ob eine Wohnung bezogen wird oder bezogen werden soll. Mitglieder der Genossenschaft haben die Möglichkeit, Wohnraum der Genossenschaft zu nutzen; dazu ist die Zeichnung von weiteren sogenannten wohnungsbezogenen Pflichtanteilen erforderlich, die sich nach der Größe der Wohnung richten.

## 5. Austritt aus der Genossenschaft

Wer aus der Genossenschaft wieder austreten möchte, kündigt die Genossenschaft und die Geschäftsanteile. Die Kündigung ist über das Genossenschaftsgesetz geregelt, die Kündigungsfrist ist in der Satzung festgelegt. Die Rückzahlung des Geschäftsguthabens, des sogenannten Auseinandersetzungsguthabens erfolgt nach der Generalversammlung im Jahr nach Ablauf der Kündigungsfrist.

## Die Rahmenbedingungen bei raumFAIR

### Sicherheit bei raumFAIR

Die Bewohner:innen haben bei der raumFair eine höhere Sicherheit als auf dem freien Mietmarkt, da sich die raumFAIR zur Wohnungsgemeinnützigkeit bekennt. Das bedeutet, dass die Miete an den Kosten bemessen wird (Kostenmiete) und nicht an dem, was marktüblich oder marktmöglich wäre (Marktmiete).

Außerdem verkauft raumFAIR keine Wohnungen oder Wohnanlagen und kündigt nicht aufgrund von Eigenbedarf. Die Bewohner:innen haben somit ein lebenslanges Nutzungsrecht. Dieses kann auch auf Erben von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen übergehen.

### Neue Projekte

In der raumFAIR entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam über das Umsetzen von neuen Wohnprojekten. Es wird unterschieden in Konkretisierung und Realisierung. Mit dem sogenannten Konkretisierungsbeschluss kann der Vorstand mit einer Projektidee an die Öffentlichkeit gehen und etwa an einer Grundstücksausschreibung teilnehmen. Erst mit dem sogenannten Realisierungsbeschluss wird das Projekt konkret weiterentwickelt, Verträge und Verbindlichkeiten geschlossen und zum Beispiel ein Grundstück zur Bebauung gekauft oder gepachtet.

Wer freiwillige Anteile (also Anteile, die über die Pflichtanteile hinausgehen) an der Genossenschaft gezeichnet hat, kann diese kündigen, ohne die Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu kündigen.

Wer wohnungsbezogene Anteile an der Genossenschaft gezeichnet hat, kann diese nur kündigen, wenn zuvor die Wohnung gekündigt wurde und nicht mehr bewohnt wird.

## 6. Mitbestimmung in der Generalversammlung

Die Mitbestimmung findet durch Abstimmungen in der Generalversammlung oder durch die Wahl zum Aufsichtsrat oder die Bestellung zum Vorstand statt. Die wesentlichen Punkte der Generalversammlung sind durch das Genossenschaftsgesetz bestimmt.

Die Generalversammlung findet regelmäßig in den ersten sechs Monaten des Jahres statt. Auf die Tagesordnung können eigene Themen durch Antragstellung gebracht werden, über die dann diskutiert und abgestimmt wird. Daneben kann man unter dem Punkt „Sonstiges“ Fragen stellen oder Anregungen einbringen.

Ein weiterer wichtiger Punkt der Generalversammlung ist die Vorstellung des Jahresberichts (dem Bericht über das Geschäftsjahr und Erläuterung der Bilanz) sowie die Abstimmung zur Verwendung des finanziellen Ergebnisses der Genossenschaft. Die Genoss:innen erhalten einen offenen Einblick in die Geschäftszahlen und den Geschäftsbetrieb ihrer Genossenschaft.

Auch die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrates findet in der Generalversammlung statt. Dazu berichten beide Organe von den jeweiligen Tätigkeiten, der Aufsichtsrat berichtet zusätzlich noch aus dem unabhängigen Bericht des Prüfungsverbandes.

Zudem hat jedes Mitglied das Recht auf Einblick in die Grundakte der Genossenschaft. Hier sind wesentliche Dokumente und Zahlen der Genossenschaft einsehbar. Ein weiteres Feld der Mitbestimmung besteht bei der Entwicklung und Planung der genossenschaftlichen Wohnprojekte.

## Die Rahmenbedingungen bei raumFAIR

### Einmalige Kosten

Genossinnen und Genossen können an neuen Projekten durch Abschluss des Projektvertrags teilnehmen. Die Anmietung von Wohnraum ist in der Genossenschaft abhängig von der Beteiligung mit weiteren Anteilen, den sogenannten wohnungsbezogenen Pflichtanteilen. Diese werden noch mal in Anteile fürs Wohnen, für Gemeinschaftseinrichtungen, Untergeschoss/Keller sowie eventuelle Stellplätze unterteilt.

### Beispiel für 3-Personen-Haushalt

75 qm Wohnfläche, frei finanziert, Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB), Kosten einmalig (Stand 9/2023):

Anteile		Betrag	Summe	optional
Wohnen	nach qm	1.700 EUR	127.500 EUR	
Gemeinschaft	nach qm	150 EUR	11.250 EUR	
UG/Keller	pauschal	3.500 EUR	3.500 EUR	
TG-Stellplatz	pauschal	6.000 EUR	-	6.000 EUR
<b>Gesamt</b>			142.250 EUR	148.250 EUR

# DIE GENOSSENSCHAFT, ICH UND MEINE WOHNUNG

## 7. Reservierung

Wenn ein neues Projekt entsteht und in der Entwicklung ist, sind noch etliche Fragen offen. Denn die Entwicklung ist ein Prozess (der dauert). Das heißt, die zukünftige Wohnung entsteht erst und kann nicht wie ein fertiges Produkt gekauft oder angemietet werden. Solange das Projekt noch nicht ausreichend beschrieben ist (und noch nicht durch gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand zur Realisierung freigegeben ist), können sich Interessierte schon mit einer Reservierung an dem Projekt beteiligen. Ihr Wohnungswunsch wird in der Planung berücksichtigt, sie bekommen Informationen zum Projekt und können bei Planungstreffen mitgestalten. Der Zeitpunkt der Reservierung (mit Eingang der Zahlung) entscheidet über den Vorrang bei der Wahl und Belegung von Wohneinheiten. Für diese Reservierung wird eine Bearbeitungsgebühr erhoben. Diese wird beim Abschluss des sogenannten Projektvertrages auf die zu zahlenden Geschäftsanteile angerechnet. Kommt kein Projektvertrag oder Nutzungsvertrag zwischen Interessent:in und Genossenschaft zustande, verfällt die Bearbeitungsgebühr.

## 8. Projektvertrag

Der Abschluss eines Projektvertrags stellt die verbindliche Teilnahme am Projekt dar. Das Genossenschaftsmitglied (denn nur Genossenschaftsmitglieder können Projektverträge abschließen) verpflichtet sich zur Zeichnung und Einzahlung weiterer (wohnungsbezogener) Anteile. Im Projektvertrag ist die zukünftige Wohnung im Projekt der Größe nach bestimmt.

## Laufende Kosten

Die Mieten/Nutzungsentgelte sollen möglichst lang konstant (niedrig) gehalten werden und können nicht ohne Rücksprache auf der Generalversammlung erhöht werden. Sie werden auf Basis der tatsächlichen Kosten berechnet (Kostenmiete) und beinhalten Kosten für Zins und Tilgung (Kapitaldienstkosten) sowie Kosten für Hausverwaltung, Instandhaltung und Ausfallrisiko (Bewirtschaftungskosten).

Zusätzlich zum Nutzungsentgelt für die Wohnung kommt noch eine monatliche Umlage für die Gemeinschaftseinrichtungen und einen möglichen Stellplatz hinzu. Mit dem Nutzungsentgelt soll möglichst auch ein kleiner Überschuss erwirtschaftet werden, aus dem anteilig die Kosten der Genossenschaftsverwaltung gedeckt werden und ein wirtschaftlicher Handlungsspielraum für die Genossenschaft entstehen soll.

Außerdem ist mit der Wohnungsmiete eine Betriebskostenpauschale zu entrichten. Nach Abschluss eines Geschäftsjahres werden die Betriebskosten nach tatsächlich angefallenen Kosten abgerechnet (Betriebs- oder Nebenkostenabrechnung nach Betriebskostenverordnung).

Wie in jedem anderen Wohnverhältnis sind Verträge für Medien (Telefon, TV und Internet) und Strom extra von den Bewohner:innen abzuschließen und die Kosten dafür direkt an den Anbieter zu entrichten.

### Beispiel für 3-Personen-Haushalt

75 qm Wohnfläche, frei finanziert Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB), Kosten monatlich (Stand 9/2023)

Anteile		Betrag	Summe	optional
Wohnen	nach qm	11,10 EUR	832,50 EUR	
Gemeinschaft	nach qm	1,00 EUR	75 EUR	
TG-Stellplatz	pauschal	80,00 EUR		80 EUR
Betriebskosten*	nach qm	2,60 EUR	195 EUR	
Gesamt			1.102,50 EUR	1.182,50 EUR

\* verbrauchsabhängig

Die Genossenschaft verpflichtet sich zur Herstellung der beschriebenen Wohnung. Die zu zeichnenden Anteile werden der Höhe und dem Zeitpunkt der Einzahlung nach in einem Zahlungsplan festgelegt. Außerdem ist im Projektvertrag die Kündigung des Projektvertrags geregelt. Dieser kann jederzeit ohne Angabe von Gründen gekündigt werden.

Die wohnungsbezogenen Anteile können daraufhin ebenfalls gekündigt werden. Sie werden nach der Kündigungsfrist und nach Feststellung des Jahresabschlusses wieder ausbezahlt. Die wohnungsbezogenen Anteile können aber auch an ein nachfolgendes Genossenschaftsmitglied übertragen werden. Diese Übertragung ist gesetzlich geregelt und erfolgt unter Zustimmung des Vorstands direkt (und daher zeitnah und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist) durch die Genossenschaftsmitglieder.

## 9. Nutzungsvertrag

Der Mietvertrag heißt bei einer Wohnungsgenossenschaft Nutzungsvertrag und die Miete Nutzungsentgelt. Das Mieten einer Genossenschaftswohnung ist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt (BGB §§ 535 ff.). Die Reservierung und der Projektvertrag sind somit die Vorläufer des Nutzungsvertrags während der Entwicklungs-, Planungs- und Bauphase. Vor dem Bezug der gewünschten Wohnung ist der Nutzungsvertrag zu schließen.



## FAQ

### **Wie werde ich Genossenschaftsmitglied?**

Die Mitgliedschaft wird durch eine schriftliche, unbedingte Beitrittserklärung und die Zeichnung und Einzahlung der in der Satzung verankerten Geschäftsanteile (Mindesteinlage) und die Zulassung des Beitritts durch die Genossenschaft erworben.

### **Was sind die Vorteile, wenn man in einer Genossenschaft wohnt?**

Genossenschaftsmitglieder haben ein lebenslanges Wohnrecht (sie können quasi nicht gekündigt werden). Die Miete soll langfristig leistbar sein (es handelt sich um eine sogenannte Kostenmiete). Genossenschaftsmitglieder haben sowohl in der Entwicklung und Planung von Wohnprojekten wie auch bei deren Bewirtschaftung und Verwaltung ein Mitspracherecht. Genossenschaftsmitglieder wohnen selbstbestimmt, denn sie sind „Mieter im eigenen Haus“. Alle Genossenschaftsmitglieder haben die gleichen Interessen und die gleichen Mitbestimmungsrechte. Genossenschaftswohnungen werden langfristig bewirtschaftet, das heißt, es werden von Anfang an Rücklagen für Instandhaltungen und zukünftige Investitionen gebildet.

### **Gehört mir eigentlich meine Wohnung?**

Genossenschaftswohnungen sind Gemeinschaftseigentum. Bei raumFAIR gibt es keine Mischformen wie Wohnungseigentum und Miete.

### **Darf eine Genossenschaft auch Gewinn machen?**

Ja, denn sie ist ein Wirtschaftsunternehmen und sollte sich durch die Erwirtschaftung von Überschüssen auch einen unternehmerischen Handlungsspielraum schaffen. Da die Überschüsse hauptsächlich durch Mieteinnahmen erwirtschaftet werden, sollten diese moderat sein, um zusätzliche finanzielle Belastungen der Genossenschaftsmitglieder zu vermeiden.

### **Was ist eine Dachgenossenschaft?**

raumFAIR versteht sich als Genossenschaft, die nicht nur Projekte verwirklicht, die von den Genossenschaftsmitgliedern initiiert werden. Die raumFAIR ist daher offen für Projektinitiativen, die eine realistische Idee, ausreichend Interessent:innen und den Zugriff auf ein Grundstück haben. Die Projektinitiativen nutzen den rechtlichen Rahmen, die personellen Ressourcen und das Knowhow der Genossenschaft für ihre Projektidee.

### **Werden meine Geschäftsanteile verzinst?**

Nein, denn die Zinsen müssten die Genossenschaftsmitglieder selbst über ihre Mietzahlungen erwirtschaften und das würde das Wohnen verteuern. Allerdings nehmen die Pflichtanteile zur Begründung der Mitgliedschaft sowie eingezahlte weitere (freiwillige) Anteile an einer möglichen Dividendenausschüttung der Genossenschaft teil. Über die Verwendung von möglichen Jahresüberschüssen und damit über mögliche Dividenden entscheiden die Genossenschaftsmitglieder regelmäßig auf der Generalversammlung selbst.

### **Organe der Genossenschaft**

Die Organe der Genossenschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

### **Vorstand und Aufsichtsrat**

Jede Genossenschaft muss einen Vorstand und einen Aufsichtsrat haben. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats müssen Mitglieder der Genossenschaft und natürliche Personen sein.

Der Vorstand der raumFAIR eG besteht aus drei Personen und wird vom Aufsichtsrat bestellt. Die Genossenschaft wird ausschließlich durch den Vorstand gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Die vertretungsberechtigten Vorstände werden im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Regensburg eingetragen (GnR 674).

Der Aufsichtsrat wird von den Mitgliedern in der Generalversammlung gewählt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei dessen Geschäftsführung zu überwachen und zu unterstützen. Zu diesem Zweck kann der Aufsichtsrat vom Vorstand jederzeit Auskünfte über alle Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen und die Unterlagen der Genossenschaft einsehen und prüfen. Im Aufsichtsrat der raumFAIR eG sollen die (zukünftigen) Bewohner:innen der Wohnprojekte durch jeweils eine Person vertreten sein. Der Aufsichtsrat der raumFAIR eG besteht derzeit aus drei Personen.

### **Auf Dauer sicheres Wohnen**

In der Genossenschaft wohnen bedeutet sicheres Wohnen. Durch die Einzahlung von wohnbezogenen Pflichtanteilen werden die Mitglieder Miteigentümer der Genossenschaft, die dann ihrerseits die Wohnungen ihren Mitgliedern zur lebenslangen Nutzung überlässt. Eigenbedarfskündigungen gibt es nicht. Eine Übertragung der eigenen Anteile auf Erben ist möglich.

Die Genossenschaftsmitglieder können direkten Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft und die Gestaltung der Gebäude nehmen und so auch das Leben in den Quartieren mitgestalten. Die Mieten werden nicht dem willkürlichen Marktgeschehen angepasst und sollen langfristig konstant niedrig gehalten werden.

Das genossenschaftliche Wohnen ist eine tragende Säule der Wohnraumversorgung. Es ist flexibel wie Miete und sicher wie das Wohnen im Eigentum. Genossenschaftsmitglieder sind Mieter:innen im eigenen Haus. Die Zeichnung von wohnbezogenen Genossenschaftsanteilen ist die nachhaltige Investition in die eigene Wohnraumversorgung und in eine starke Nachbarschaft.

Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Genossenschaftswohnung wird von der KfW-Bank mit einem Darlehensbetrag bis zu 100.000 Euro gefördert (Stand 9/2023). Derzeit erhalten Sie einen Tilgungszuschuss von 15%. Beantragung erfolgt über die Hausbank.

### **Was kostet genossenschaftliches Wohnen?**

Bei Wohnungsgenossenschaften erfolgt die Finanzierung der Gebäude durch solidarische Anteilszeichnung. Die sogenannten wohnbezogenen Pflichtanteile werden der Genossenschaft für die Dauer der Wohnphase (Mietzeit) von den wohnenden Mitgliedern als Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Zieht ein Mitglied aus der Wohnung aus und kündigt die wohnbezogenen Pflichtanteile, wird nach der satzungsgemäßen Kündigungsfrist das Genossenschaftsguthaben ausbezahlt.

Die Miete (Nutzungsentgelt) während der Wohnphase ist eine reine Kostenmiete. Mit Kostenmiete wird der Mietzins bezeichnet, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgung) und Bewirtschaftungskosten (Hausverwaltung, Instandhaltung und Ausfallrisiko) erforderlich ist. Ein Gewinn (den die Mieter:innen letztlich mit ihrer Miete zahlen müssten) ist nicht beabsichtigt, wohl aber Überschuss, um die Kosten der Genossenschaft und ihre Handlungsfähigkeit abzudecken.

Die Genossenschaft raumFAIR ermöglicht so die Schaffung von Wohnraum zu fairen und transparenten (Selbst-)Kosten.

### **Was ist das genossenschaftliche Prinzip?**

Die Grundprinzipien der Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Genossenschaft besteht aus gleichberechtigten Mitgliedern, jedes Mitglied hat (nur) eine Stimme. Die Mitglieder unserer Genossenschaft wählen alle fünf Jahre die Mitglieder des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand. Er fördert die Arbeit des Vorstands und hat sowohl eine beratende als auch überwachende Funktion. Der Vorstand leitet die Genossenschaft.

Unter dem Dach der Genossenschaft realisieren die Mitglieder ihren Wunsch nach einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Woh-

nungsversorgung zu leistbaren und selbst bestimmten Mieten.

Wohnungen sollen entsprechend den Bedürfnissen der Mitglieder gebaut und von den Mitgliedern selbst verwaltet werden.

### **Kann ich meine Geschäftsanteile vererben?**

Ja, da Genossenschaftsanteile zum Vermögen gehören, sind sie auch Bestandteil der Erbmasse. Genossenschaftsanteile können natürlich auch verschenkt werden.

### **Kann ich meine Wohnung vererben?**

Das genossenschaftliche Wohnrecht ist kein Eigentumsrecht, sondern ein lebenslanges Wohnrecht. Deshalb kann die Wohnung nach dem Tode auch nicht vererbt werden. Lediglich die Genossenschaftsanteile können vererbt werden und damit in der Regel der Anspruch auf eine Wohnung. Das kann entweder die Wohnung sein, in der der Erbe oder die Erbin – im Normalfall also der Ehepartner oder die Kinder – bereits wohnen, eventuell aber auch eine andere, besser geeignete Genossenschaftswohnung.

## VERWEISE

### **Genossenschaftsgesetz**

[www.gesetze-im-internet.de/geng](http://www.gesetze-im-internet.de/geng)

### **Bundesanzeiger**

[www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)

### **Prüfungsverband Pdk**

[www.pdk-berlin.de](http://www.pdk-berlin.de)

### **BGB Mietvertrag (Titel 5 ab § 535)**

[www.gesetze-im-internet.de/bgb/](http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/)

### **Die Wohnungswirtschaft Bayern**

[www.vdwbayern.de](http://www.vdwbayern.de)

### **Betriebskostenverordnung (BetrKV)**

[www.gesetze-im-internet.de/betrkv](http://www.gesetze-im-internet.de/betrkv)

### **KfW – Förderbank**

[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

[www.kfw.de/s/deiDqnk](http://www.kfw.de/s/deiDqnk) (Förderung von Genossenschaftsanteilen)

### **Satzung der raumFAIR anfordern**

[mail@raumFAIR.de](mailto:mail@raumFAIR.de)

### **Beitrittserklärung der raumFAIR anfordern**

[mail@raumFAIR.de](mailto:mail@raumFAIR.de)

## KONTAKT

raumFAIR eG  
Genossenschaft für faire Raum- und  
gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung  
Rathausplatz 3  
93047 Regensburg  
0941 2805215-2  
[mail@raumFAIR.de](mailto:mail@raumFAIR.de)  
[www.raumFAIR.de](http://www.raumFAIR.de)

