

## Grundsätzliches zur Rechtsform der Genossenschaften

Genossenschaften haben eine lange Tradition, die bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückreicht. Neben Wohnungsbaugenossenschaften gab es Konsumgenossenschaften. Bis heute gibt es Genossenschaftsbanken und seit einigen Jahren u.a. die Energiegenossenschaften. Die Genossenschaft wurde 2016 in die UNESCO-Liste der immateriellen Kulturgüter aufgenommen.

### Die Idee

- Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen auf Selbsthilfebasis.
- Ihr Geschäftszweck ist die wirtschaftliche Förderung der Mitglieder, insbesondere die Versorgung mit dauerhaft preisgünstigem und sicherem Wohnraum.
- Erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich.
- Die Abschöpfung individueller Gewinne ist ausgeschlossen.

### Die Grundsätze

- **Solidarprinzip** Der Zusammenschluss dient und fördert die wechselseitige Unterstützung zwischen wohnenden und nicht wohnenden, starken und schwachen Mitgliedern.
- **Identitätsprinzip** Träger und Nutzer der Genossenschaft sind identisch. Die Mitglieder sind Mieter und Vermieter zugleich.
- **Demokratieprinzip** Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von der Höhe der gezeichneten Genossenschaftsanteile.
- **Förderprinzip** Zweck ist die Mitgliederförderung, nicht der Dienst an Dritten oder der Allgemeinheit.
- **Selbsthilfeprinzip** Genossenschaften sind geleitet von den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung.

### Die Organisationsstruktur

- Der Vorstand leitet die Genossenschaft
- Der Aufsichtsrat kontrolliert den Vorstand.
- Die Mitgliederversammlung wählt Vorstand und Aufsichtsrat und entscheidet über Satzung, Höhe der Genossenschaftsanteile und die Grundsätze des Wirtschaftens.

### Die Mitgliedschaft

- Unterzeichnung einer Beitrittserklärung
- Zeichnung von Pflichtanteil(en)
- Zahlung eines Eintrittsgelds

### Gesetzliche Regelungen

- Das Genossenschaftsgesetz setzt den Rahmen für die Arbeit der Genossenschaften.
- Genossenschaften müssen einem Prüfungsverband beitreten, der die Satzung, das wirtschaftliche Konzept und die Geschäftstätigkeit (Jahresabschluss) prüft.
- Das einzelne Mitglied haftet nicht über den gezeichneten Anteil und einen eventuellen Haftungszuschlag hinaus.

### Die Genossenschaftswohnung

- Mitglieder haben ein lebenslanges Wohnrecht aber kein Wohneigentum.
- Die Wohnungsvergabe regeln Genossenschaften nach eigenen Kriterien.
- Bei Bezug wird ein Dauernutzungsvertrag abgeschlossen.
- Die Einzahlung von wohnungsbezogenen Anteilen wird fällig.
- Es ist ein monatliches Nutzungsentgelt (Miete) zu zahlen.
- Bei Austritt ist die Kündigungsfrist zu beachten. Die Anteile werden zum Nennwert zurückgezahlt.
- Genossenschaftsanteile werden vererbt, nicht aber das Wohnrecht.

## Die mitbauzentrale münchen

ist zentrale Anlaufstelle für Alle, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt in München gründen, oder sich einer Initiative anschließen möchten. Wir beraten Sie gerne z. B. bei der Neugründung einer Wohnungsbaugenossenschaft.

Informationen zu unserem Angebot und Veranstaltungen finden Sie auf unserer Internetseite [www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)

## Kontakt

### mitbauzentrale münchen

Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Schwindstraße 1 - 80798 München

Telefon 089 - 57 93 89 50

[info@mitbauzentrale-muenchen.de](mailto:info@mitbauzentrale-muenchen.de)

[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)

## Beratungszeiten

Di 10.00 - 14.00 Uhr

Mi 15.00 - 19.00 Uhr

### Impressum:

Herausgeber mitbauzentrale münchen

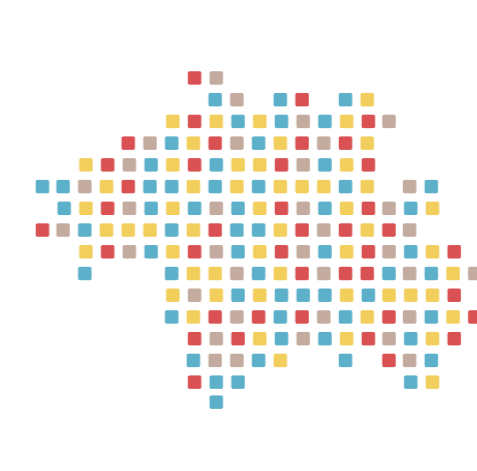
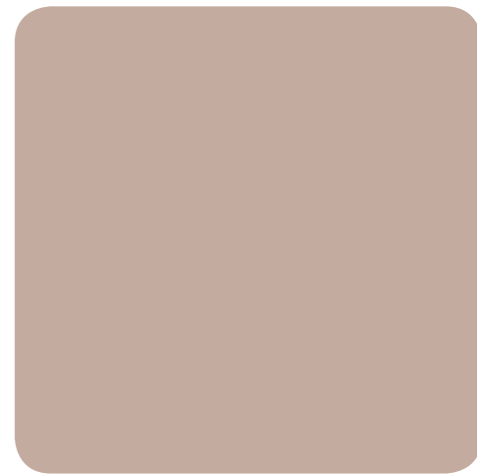
Grafik Erasmi + Stein, [www.erasmi-stein.de](http://www.erasmi-stein.de)

Bildnachweis läns / photocase.de (Hausfassade), 12frames / Photocase.de (Brezel), Nadine Platzeck / photocase.de (Mädchen), kallejipp / photocase.de (Kornfeld), Francesca Schellhaas / photocase.de (Kaffee)

Ein Projekt der stattbau münchen GmbH im Auftrag der



Landeshauptstadt  
München



mitbauzentrale münchen

Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Wohnen in Genossenschaften

Genossenschaft ist eine bewährte Organisationsform für das Wohnen. Bundesweit gibt es etwa 2000 Wohnungsbaugenossenschaften mit 2,2 Mio. Wohnungen. Es gibt kleine Genossenschaften mit 50 und große mit mehreren 1000 Mitgliedern.

In München gibt es ca. 40 Wohnungsbaugenossenschaften, die etwa 5% des Wohnungsbestands halten. Die ältesten Wohnngenossenschaften wurden Ende des 19. Jahrhunderts gegründet, die Jüngsten wurden die letzten Jahre neu gegründet.

**Informationen über freiwerdende oder geplante Wohnungen erhalten nur die Mitglieder der jeweiligen Genossenschaften.**

**Genossenschaften haben lange Wartelisten unter den eigenen Mitgliedern und nehmen zum Teil keine neuen Mitglieder mehr auf.**

**Sofern Genossenschaften für Projekte neue Mitglieder suchen, finden Sie diese auf der Projektbörse der mitbauzentrale [www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)**



**Die mitbauzentrale führt keine Liste aller Genossenschaften in München und kann nicht vermittelnd tätig werden.**



## Genossenschaft ist nicht gleich Genossenschaft

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Arbeitsweise der Münchner Genossenschaften unterscheiden sich an einigen zentralen Punkten voneinander.

### Bestandsgenossenschaften

#### Bautätigkeit

Viele ältere Genossenschaften legen den Schwerpunkt auf den Bestandserhalt und die Sanierung. Einige haben die Neubautätigkeit wieder aufgenommen, entweder auf eigenen Grundstücken oder auf städtischen Flächen, wie in der Messestadt Riem, im Prinz-Eugen-Park sowie künftig in Freiham und der Bayernkaserne.

#### Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft muss beantragt werden. Die Aufnahme neuer Mitglieder ist i. d. R. an den Bezug einer Wohnung gebunden. Die meisten Genossenschaften führen keine Wartelisten. Es bedarf eigener Recherche, welche Genossenschaft Mitglieder aufnimmt.

#### Beteiligung

Die jährliche Mitgliederversammlung ist das zentrale Gremium der Mitbestimmung und Beteiligung bei den Genossenschaften.

#### Wohnungsvergabe

Bei Genossenschaften ist meist mit langen Wartezeiten zu rechnen. Einige nehmen aus diesem Grund keine neuen Mitglieder auf. Die Wohnungsvergabe erfolgt i. d. R. durch den Vorstand. Häufig werden Familienangehörige von Mitgliedern berücksichtigt. Genossenschaften, die auf städtischem Grund bauen, müssen einen Teil der Wohnungen an neue Mitglieder vergeben.

#### Genossenschaftsanteile

Neumitglieder müssen einen oder mehrere Anteile zeichnen. Die Höhe ist je nach Unternehmen unterschiedlich. Aufgrund des Alters der Bestände sind die Pflichtanteile, die beim Bezug einer Wohnung zu zeichnen sind, vergleichsweise niedrig.

#### Nutzungsentgelt

Genossenschaften arbeiten nach dem Prinzip der Kostenmiete. Die Nutzungsentgelte werden nach den wirtschaftlichen Erfordernissen festgelegt. Sie sind meist günstiger als bei neuen Genossenschaften. Bei Neubauprojekten und nach einer Sanierung sind die Nutzungsgebühren höher als im Bestand. Bei geförderten Wohnungen gelten die entsprechenden Mietpreisbindungen.

#### Hausgemeinschaft und -bewirtschaftung

In Genossenschaften gibt es eine geringe Fluktuation. Die Nachbarn kennen sich häufig über Jahre und Jahrzehnte. Sie veranstalten Hoffeste etc. Es gibt meist Hausmeister, aber kleinere Tätigkeiten wie die Treppenreinigung werden von den Hausgemeinschaften übernommen.

### Die jungen Genossenschaften

Die jungen Genossenschaften legen den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit auf den Neubau von Wohnungen. Auf städtischen Flächen werden Grundstücke speziell für sie angeboten. Der Kauf eines Bestandsgebäudes gelingt nur selten, nicht zuletzt wegen der hohen Immobilienpreise aber auch, weil kaum leerstehende innerstädtische Wohngebäude zu finden sind.

Die jungen Genossenschaften nehmen meist neue Mitglieder auf. Allerdings werden keine Zusagen über den Zeitpunkt gemacht, an dem der Bezug einer Wohnung erwartet werden kann.

Die jungen Genossenschaften sind aus Initiativen entstanden, die für sich Wohnraum schaffen wollen. Die Beteiligung der Mitglieder an allen Entscheidungen u. a. die Wahl des Grundstücks ist Bestandteil des Konzepts.

Meist haben junge Genossenschaften weit mehr Mitglieder als Wohnungen, so dass mit langen Wartezeiten für den Bezug einer Wohnung gerechnet werden muss. Die jungen Genossenschaften geben sich z. T. Regeln für die Wohnungsvergabe. Diese erfolgt häufig durch einen Ausschuss, in dem auch die Hausgemeinschaft vertreten ist. Der neue Haushalt soll zur Gemeinschaft passen.

Junge Genossenschaften sind auf die Zeichnung wohnungsbezogener Anteile angewiesen, um das zum Bau eines Projekts erforderlichen Eigenkapital aufbringen zu können. Die Höhe der Anteile ist i. d. R. nach den Förderarten (EOF, MünchenModell, KMB) gestaffelt.

Jede Genossenschaft legt die Nutzungsentgelte selbst fest, gemäß den eigenen wirtschaftlichen Erfordernissen, sofern diese nicht durch die Förderbestimmungen vorgegeben sind.

In Hausversammlungen werden alle die Gemeinschaft betreffenden Angelegenheiten besprochen, gemeinsame Aktivitäten geplant und Aufgaben verteilt z. B. Hausmeisterarbeiten.