



GENOSSEN SCHAFTEN

Gemeinschaftlich wohnen in Genossenschaften



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Im Auftrag der



Landeshauptstadt
München

Wohnen in Genossenschaften

Die Genossenschaft ist eine bewährte Organisationsform für das Wohnen.



Bundesweit gibt es in etwa 2000 Wohnungsbaugenossenschaften mit 2,2 Millionen Wohnungen. Es gibt kleine Genossenschaften mit 50 und große mit mehreren Tausend Mitgliedern.

In München gibt es ca. 60 Wohnungsbaugenossenschaften, die etwa 5% des Wohnungsbestandes halten. Die ältesten Wohnungsgenossenschaften wurden Ende des 19. Jahrhunderts, die jüngsten erst in den letzten Jahren neu gegründet.



Wer in einer Genossenschaft wohnen möchte, wird am besten Mitglied in einem neu entstehenden Projekt.

Aufgrund von sehr geringer Fluktuation, werden in bestehenden Objekten selten Wohnungen frei. Informationen über freierwerbende Wohnungen erhalten nur die Mitglieder jeweiliger Genossenschaft. Genossenschaften haben lange Wartelisten unter den eigenen Mitgliedern und nehmen zum Teil keine neuen Mitglieder mehr auf.



Wohnprojekte, die in München und im Umland neue Mitglieder suchen, werden auf der Projektbörse der mitbauzentrale veröffentlicht: www.mitbauzentrale-muenchen.de/Projektboerse

Rechtsform Genossenschaft

Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen auf Selbsthilfebasis. Ihr Geschäftszweck ist die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder.



Sie machen immer Sinn, wenn es um etwas geht, was viele Menschen brauchen. Deswegen finden sich Genossenschaften in vielen Bereichen des Lebens wieder, zum Beispiel bei der Versorgung mit Lebensmitteln, Energie und eben bei der Versorgung mit Wohnraum.

Erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich und niemand kann individuelle Gewinne abschöpfen. Die Bewohnerinnen und Bewohner können in demokratischen Prozessen auf Entwicklungen im Wohnprojekt Einfluss nehmen.

Die Genossenschaftsidee wurde 2016 in die UNESCO-Liste der immateriellen Kulturgüter aufgenommen.

António Guterres, UN-Generalsekretär
„Genossenschaften fördern regionales Unternehmertum, ermöglichen den Zugang zu Märkten und bekämpfen weltweit Armut und soziale Ausgrenzung.“

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.

Nachhaltig in allen Facetten

Genossenschaften zeichnen sich dadurch aus, dass sie für ihre eigenen Mitglieder und damit für sich selbst bauen. Kein Dritter macht in diesen Unternehmen Profit.



Soziale Nachhaltigkeit

Auf unterschiedlichen Ebenen haben sich Genossenschaften als „Pioniere des Wohnens“ etabliert. Sie denken das Haus und das Wohnumfeld zum Wohl ihrer Mitglieder mit. Die Planungen gehen auf die Belange der künftig Wohnenden ein.

Alle Menschen, egal mit welchem Einkommen, welcher Herkunft oder Lebenssituation sollen die Möglichkeit haben, eine Genossenschaftswohnung zu beziehen. Deshalb werden in einem Neubauprojekt geförderte und freifinanzierte Wohnungen in unterschiedlichen Größen gebaut, so dass für jeden Geldbeutel etwas dabei ist.

Orte für die informelle Begegnung wie Laubengänge, Höfe oder Dachterrassen stärken die Nachbarschaft. So entsteht eine Solidargemeinschaft aus starken und schwachen Mitgliedern, für selbstbestimmtes Wohnen im Alter, Inklusion und Integration.



Die Bewohnerinnen und Bewohner können in demokratischen Prozessen auf Entwicklungen in und um das Gebäude Einfluss nehmen.



Wohnen bedarfsgerecht

Genossenschaften können die künftig Wohnenden bereits während der Planungsphase einbinden. So kann der Wohnraum bedarfsgerecht geplant werden. Es entsteht eine Vielfalt an Grundrisstypologien und Wohnungsgrößen.

Mitgedacht wird in vielen Projekten auch die Verzahnung von Wohnen und Arbeiten sowie eine Anpassung an sich verändernde Lebensumstände. So gibt es Projekte mit flexiblen Grundrisskonzepten, wo sogenannte „Jokerzimmer“ flexibel dazu gemietet werden können oder Zimmer zu unterschiedlichen Wohnungen hinzugefügt oder weggeschaltet werden können.

In vielen Projekten sind Räume vorgesehen, die gemeinschaftlich von den Bewohnern und ihren Nachbarn genutzt werden. Dazu gehören beispielsweise Räume für Feiern, Toberäume für Kinder oder auch Werkstätten.

Ökologische Nachhaltigkeit

Genossenschaften sind an einer zukunftsfähigen, flächensparenden Bauweise interessiert. Langlebige und gesunde Materialien spielen dabei eine Rolle sowie Verbrauch und Gewinnung von Energie mittels Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden.

Häufig werden Baumaterialien mit einem hohen Anteil an nachwachsenden Rohstoffen verwendet. Einige Projekte werden in Holzbauweise oder als Passivhäuser realisiert. Ihre Dachgärten tragen positiv zum Stadtklima und zur Artenvielfalt bei. Und sie bieten vor allem Erholungsraum für die Bewohnerschaft.

Mobilität

Auch was die Mobilität angeht, sind Genossenschaften Vorreiter. Für viele Häuser wird ein alternatives Mobilitätskonzept entwickelt, welches die benötigten Tiefgaragenplätze reduziert. Die Fahrradgaragen sind großzügig dimensioniert, teilweise mit festen Stellplätzen.

Mobilitätsstationen bieten beispielsweise per App ausleihbare Lastenräder oder Fahrradanhänger, sowie übertragbare Tickets für den öffentlichen Nahverkehr. Häufig gibt es Car-Sharing-Angebote im eigenen Haus oder in der Nähe.

Eine Wohnung beziehen



Wohnen in einer Genossenschaftswohnung

Freie Wohnungen werden in der Mitgliedschaft vergeben nach den Regeln, die sich die Genossenschaft gegeben hat. Für den Bezug einer Wohnung gilt folgendes Prozedere:

- Es gilt ein lebenslanges Wohnrecht aber kein Wohneigentum
- Für geförderte Wohnungen braucht es einen Wohnberechtigungsschein
- Es wird ein Dauernutzungsvertrag abgeschlossen
- Die Einzahlung von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen wird fällig, diese werden nach Auszug zum Nennwert wieder ausbezahlt und können vererbt werden.
- Ein monatliches Nutzungsentgelt (Miete) ist zu zahlen
- Wohnrecht kann nicht vererbt werden

Wie finanzieren Genossenschaften ihre Immobilien?

Der Kauf oder Neubau einer Immobilie kostet für eine Genossenschaft genauso viel wie für andere auch. Wie jeder andere muss auch sie Eigenkapital vorweisen, um einen Kredit bei einer Bank zu bekommen. Dieses Eigenkapital sammelt die Genossenschaft von den später Wohnenden über die „wohnungsbezogenen Pflichtanteile“ ein.

Gefördert wird die Genossenschaft häufig von der Kommune mit günstigen Grundstücken, da sie dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitstellt. Zusätzlich kann die Genossenschaft für geförderte Wohnungen günstige Kredite in Anspruch nehmen.

mitbauzentrale-muenchen.de/wohnprojekte/finanzierung.html

Organisationsstruktur



Wer bestimmt in einer Genossenschaft?

Mitgliederversammlung

Findet mindestens einmal im Jahr statt, alle Mitglieder dürfen mit einer Stimme abstimmen.

Aufsichtsrat

Wird von der Mitgliederversammlung gewählt und berät den Vorstand.

Vorstand

Wird vom Aufsichtsrat oder den Mitgliedern gewählt und ist so etwas wie der Chef der Genossenschaft.

mitbauzentrale-muenchen.de/genossenschaften.html

Die Mitgliedschaft

Über die Mitgliedschaft entscheidet der Vorstand. Folgende Schritte sind für eine Mitgliedschaft erforderlich:

- Unterzeichnung der Beitrittserklärung
- Zeichnung von Pflichtanteil(en)
- Zahlung des Eintrittsgeldes



Angebote der mitbauzentrale münchen

Die mitbauzentrale münchen ist zentrale Anlaufstelle für alle, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt in München oder der Region gründen möchten. Die mitbauzentrale wird seit 2014 durch die Landeshauptstadt München finanziert und bietet kostenfrei umfangreiche Informationen, Beratungen und Vernetzung.



Text & Layout: mitbauzentrale münchen

Fotos:

- 1 mitbauzentrale (mbz)
- 2 Frank Schroth (m), Matthias Thönnissen (u), mbz
- 3 Anthony Groß
- 4 Summacumfemmer (o), Bernahrd Rohnke (m)
- 4 Dominik Dirnberner (u)
- 5 Michael Heinrich (o), mbz (u)
- 6 Sebastian Kolm (l), mbz (r)
- 7 Photogenika
- 8 mitbauzentrale

mitbauzentrale-muenchen.de/termine.html

mitbauzentrale-muenchen.de/realisierte-Wohnprojekte.html

Information und Beratung

- Einzel- und Gruppenberatung
- Mitgliedersuche
- Expert:innenbörse
- Fachveranstaltungen
- Newsletter
- Infomaterial und Internet

Vernetzungsangebote

- Projektbörse
- Wohnprojekttage
- Tag der offenen Wohnprojekte

Beratungszeiten

Dienstag: 10.00 bis 14.00 Uhr

Mittwoch: 15.00 bis 19.00 Uhr

Kontakt

mitbauzentrale münchen

Schwindstraße 1 – 80798 München

Telefon (089) 57 93 89 50

info@mitbauzentrale-muenchen.de

www.mitbauzentrale-muenchen.de