

StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG

Fragen & Antworten

1. Warum eine Genossenschaft?

Die StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG ermöglicht die betriebliche und organisatorische Selbstverwaltung durch ihre Nutzer. Eine Genossenschaft zeichnet sich durch ihre demokratische Struktur aus. Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig davon, wie viele Genossenschaftsanteile gezeichnet wurden.

2. Wie kann ich Mitglied werden?

Eine Beitrittserklärung ausfüllen, mindestens einen Anteil zu 500 € zeichnen und ein Eintrittsgeld in Höhe von 25,00 Euro leisten.

3. Was geschieht mit den erworbenen Anteilen, solange noch kein Gebäude gekauft wurde?

Die Anteile werden auf ein Genossenschaftskonto eingezahlt. Bis zu 50 % der Anteile können für die Vorlauf- oder Projektentwicklungskosten ausgegeben werden (3-5 Jahre). Anteile werden erst wieder aufgefüllt, wenn die Genossenschaft Einnahmen aus den Nutzungsgeldern des Gebäudes hat und am Schluss des Jahres noch einen Überschuss erwirtschaftet.

Als eingetragene Genossenschaft richten wir ein Treuhandkonto ein. Auf dem Treuhandkonto sollen die wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteile eingezahlt werden. Das gesammelte Kapital vom Treuhandkonto wird ausschließlich für den späteren Kauf und Umbau des Gebäudes eingesetzt. Wenn ein Gebäudekauf nicht zustande kommt, fließt das Treuhandgeld direkt zurück zum Einzahler. Es ist von vornherein zweckgebunden und kann nicht für andere Zwecke als den Kauf eines Gebäudes ausgegeben werden.

4. Was geschieht mit dem Eintrittsgeld?

Das Eintrittsgeld ist eine einmalige Aufnahmegebühr. Eine Zweckgebundenheit besteht nicht. In der aktuellen Phase können damit Kosten der Projektentwicklung gedeckt werden (z. B. Raummieten, Druckkosten, Porto etc.).

5. Ab wann werden meine erworbenen Anteile verzinst und in welcher Höhe?

Alle Anteile, die nicht zur Eigennutzung der Wohnung erworben sind (zusätzliche Anteile auf freiwilliger Basis, Anteile von investierenden Mitgliedern, Anteile der anderen Mitglieder und Solidaritätsanteile) werden mit mindestens 1% verzinst.

Wenn nicht genug Jahresüberschuss für Zinszahlungen vorhanden ist, gibt es keine Zinszahlungen. (§ 21a GenG)

6. Wird es sozial geförderte Wohnungen geben?

Mindestens 30% des Wohnraums ist als sozial geförderter Wohnraum geplant.

7. Kann ich Anteile kaufen, auch wenn ich den Wohnraum der Genossenschaft nicht nutzen möchte?

Ja. Der Erwerb von Anteilen ist nicht an einen Einzug in das Wohngebäude gebunden (investierende Mitgliedschaft).

8. Wie viele Anteile dürfen maximal gezeichnet werden?

Es dürfen so viele Anteile gezeichnet werden, wie man möchte. Ab 200 Anteile muss der Aufsichtsrat zustimmen.

9. Hat derjenige, der viele Anteile gezeichnet hat, mehr Stimmrecht als ein Mitglied, das nur einen Anteil erworben hat?

Jedes Mitglied der Genossenschaft hat genau eine Stimme, völlig unabhängig von der Zahl der gezeichneten Anteile (demokratisches Prinzip).

10. Was geschieht mit meinen Anteilen, wenn das Projekt scheitert?

Falls die Generalversammlung der Genossenschaft den Beschluss fasst, dass das Projekt gescheitert ist, wird den Beteiligten Einzahlern vom Genossenschaftskonto nur der dann verbleibende Anteil zurückgezahlt (beispielsweise bei einem gezeichneten Anteil: 500Euro minus den Vorlaufausgaben; bei mehreren gezeichneten Anteilen entsprechend). Die wohnungsbezogenen Anteile vom Treuhandkonto werden vom Treuhänder zurücküberwiesen. Das Eintrittsgeld von 25,00 Euro wird nicht zurückgezahlt.

11. Wie hoch ist die monatliche Nutzungsgebühr für eine Wohnung?

Darüber können wir zum jetzigen Zeitpunkt noch keine verbindliche Auskunft geben.

Die Nutzungsgebühr für die sozialgeförderten Wohnungen beträgt zurzeit zwischen 5.60 Euro und 6.50 Euro (nach den jeweiligen Richtlinien der Wohnungsbauförderprogramme).

12. Muss ich Eigenkapital (wohnungsbezogene Anteile) einbringen?

Ja. Die Höhe wird sich nach einem Quadratmeterpreis der Wohnfläche richten und steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

13. Gibt es Förderkredite für einzelne Genossen (personenbezogen) zur Finanzierung der wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteile?

Bei Bedürftigkeit zahlt die Sozialbehörde (als Darlehen) einen Betrag in Höhe eines durchschnittlichen Deponats.

14. Was ist, wenn ich das erforderliche Eigenkapital nicht habe?

Dann suchen wir gemeinsam nach einer Lösung.

15. Steht mir nach Beitritt in die Genossenschaft automatisch eine Wohnung zu?

Nein. Grundsätzlich wollen wir aber jedem Mitglied eine Wohnung anbieten. Die Kriterien zur Vergabe werden später in der Generalversammlung beschlossen (siehe auch Frage 16).

Bei den sozial geförderten Wohnungen müssen dann auch die finanziellen Voraussetzungen der potentiellen Nutzer durch die Behörde „abgesegnet“ werden (sogenannter B-Schein/ Wohnberechtigungsschein).

16. Wie funktioniert die Wohnungsvergabe bei Erstbezug des Gebäudes?

Die AG Wohnen, der Vorstand und der Aufsichtsrat werden zu gegebener Zeit ein Prozedere für die Generalversammlung vorgeschlagen.

17. Zu welchen Konditionen kann ich Anteile kündigen?

Die Frist für die Kündigung beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres.

18. Kann ich das Nutzungsrecht für meine Wohnung nach meinem Tod vererben?

Nur bedingt.

Stirbt ein Mitglied und lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfalles mit der ErblasserIn in häuslicher Gemeinschaft, so wird die Mitgliedschaft über das Ende des Geschäftsjahres hinaus fortgesetzt, andernfalls endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist (siehe auch § 8 SGH-Satzung).

19. Kann ich eine Wohnung kaufen?

Nein. Jede Wohnung bleibt dauerhaft Eigentum der Genossenschaft und damit Eigentum aller ihrer Mitglieder.

20. Kann ich durch Zahlung von mehr Genossenschaftsanteilen das Nutzungsentgelt verringern?

Nein.

Was auf jeden Fall möglich ist: Der Nutzer gibt ein Privatdarlehen an die Genossenschaft, die Rückzahlungsraten plus Zinsen werden an den Nutzer überwiesen. Gleichzeitig kann der Nutzer diese Rate als Nutzungsentgelt an die Genossenschaft bezahlen.

Weitere Möglichkeiten werden geprüft.