

# Bewohner:innen sind Mieter im eigenen Haus – und finanzieren es auch zusammen

... und zeichnen **wohnungsbezogene Anteile**. Diese bilden das Eigenkapital für die Realisierung des Projektes. Bei Auszug werden die Anteile wieder ausgezahlt. Die Genossenschaft handelt nicht, um hohe Renditen und Spekulationsgewinne zu erzielen. Im Gegenteil: Es geht um die Sicherung von Mieten und Selbstnutzung des Hauses durch die Mitglieder. Dadurch wird Grund und Boden wie auch das Gebäude dem Kapitalspekulationsmarkt entzogen.

## Projektfinanzierung und wohnungsbezogene Anteile

Die Finanzierung unseres Bauvorhabens setzt auf drei Komponenten:

- Eigenkapital
- Förderdarlehen (BEG NH 40/KfW)
- Bankdarlehen

Das Eigenkapital mit mindestens 40 Prozent setzt sich aus Pflichtanteilen (wohnungsbezogenen Anteilen) und freiwilligen Anteilen zusammen. Im Unterscheid zu Bestandsgenossenschaften können wir als junge Genossenschaft nicht auf einen bereits vorhandenen Baubestand zurückgreifen, sondern müssen für jedes Projekt neues Eigenkapital aufbringen. Die wohnungsbezogenen Anteile werden von den künftigen Bewohner:innen getragen. Zusätzliche freiwillige Anteile kann jedes Mitglied zeichnen – egal ob zukünftige Bewohner:in des Sheridanparkprojekts oder auch nicht. Wenn das Projekt schwarze Zahlen schreiben, können Dividende entsprechen der Satzung ausgezahlt werden. Die Höhe der Dividende wird in der Mitgliederversammlung beschlossen.

## Finanzierung der wohnungsbezogenen Anteile über KfW Darlehen 134

Die Finanzierung der wohnungsbezogenen Anteile fällt nicht jeder und jedem zukünftigen Bewohner:in leicht (Höhe Stand 14.11.2022: 2077 €/qm). Freiwillige Anteile, die man bei der WOGENAU nach und nach einzahlen und damit ansparen kann, lassen sich in wohnungsbezogene Anteile umwandeln. Und: Seit diesem Jahr wurde das KfW-Darlehen 134 auf eine Summe von 100.000 € erweitert (mit 15 % Zuschuss). Die Zinskonditionen haben sich leider erhöht, sind aber immer noch verhältnismäßig günstig. Weitere Informationen dazu:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-\(134\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-(134)/)

## Kosten für die Bewohner:innen

### Wohnungsbezogene Anteile

- Anteile entsprechen der Größe der Wohnung
- werden bei Kündigung des Nutzungsvertrags ausgezahlt

### Nutzungsgebühr („Miete“)

Veranschlagte Kostenmiete, die nicht am Gewinn orientiert ist. Sie deckt die Kosten für

- Zins und Tilgung des Fremdkapitals
- Verwaltung (ab Einzug)
- Rücklagen für Instandhaltung
- Kosten für Gemeinschaftsräume
- Mietausfall

### Nebenkosten

für Müllentsorgung, Abwasser, Wasser, Heizung usw.