



Finanzielle Rahmenbedingungen

Was kostet eine Wohnung und wie finanziert sich das Projekt?

Die Erstellungskosten unseres Projektes belaufen sich auf umgerechnet ca. 3.800 €/m² Wohnfläche. In diese Kosten sind z.B. auch die Kosten für Gemeinschaftsflächen wie Laubengänge, Keller, Garten, Dachterrasse und Gemeinschaftsräume eingerechnet. Unser Projekt finanzieren wir durch Eigenkapital, KfW-Förderkredite, konventionelle Bank-Kredite und sogenannte Nachrang-Darlehen. Dabei liegt unser Eigenkapital-Anteil bei gut 30%.

Jeder Genosse, der eine Wohnung haben möchte, trägt durch seine Einlagen zur erforderlichen Eigenkapital-Quote bei.

Derzeit ist es erforderlich, dass ein Genosse Genossenschaftsanteile im Wert von 30% (oder mehr) der Wohnungs-Erstellungskosten zeichnet. Das wären somit 1.150 €/m² (oder mehr). Beispiel: bei einer 90 m²-Wohnung wären dies 103.500 €.

Was kann ich tun, wenn ich nicht über genügend eigene Mittel verfüge?

- Sie können sich im Verwandtschafts- oder Bekanntenkreis um einen (privaten) Kredit (Privat-Darlehen) bemühen.
Mit dem geliehenen Betrag können Sie Genossenschafts-Anteile zeichnen und bezahlen. Die Kosten für Tilgung (und ggf. Zins) müssen individuell zu der zu zahlenden Miete hinzugerechnet werden.
- Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat das Kredit-Programm KfW 134 aufgelegt, das ausschließlich dafür vorgesehen ist, um Genossenschaftsanteile bei Wohnbau-Genossenschaften zu zeichnen für selbstgenutzten Wohnraum. Dieser Genossenschafts-Anteils-Kredit ist auf 100.000 €/Wohnung limitiert. Hier tritt gewissermaßen die KfW an die Stelle des Verwandten bzw. Bekannten.
Die Konditionen für dieses Kredit-Programm sind äußerst günstig und es gibt noch 7,5% Tilgungszuschuss – bitte im Internet aktuell nachschlagen. Die Kosten für Zins und Tilgung müssen individuell zu der zu zahlenden Miete hinzugerechnet werden.
- Sie kennen jemanden, der Sie und das Projekt unterstützen möchte, Ihnen jedoch kein Kapital im Rahmen eines Privat-Darlehens leihen möchte?
Wir haben in unserer Satzung die Möglichkeit geschaffen, dass sogenannte Solidaritäts-Anteile gezeichnet werden können. Dies kann nur durch Genossen geschehen. Jedoch ist es keine Voraussetzung, dass der zeichnende Genosse auch eine Wohnung anstrebt.
Diese quasi „freien“ Genossenschaftsanteile kann der Vorstand einem zu unterstützenden Genossen zuordnen. Der unterstützende Genosse bleibt jederzeit im Besitz der Genossenschaftsanteile. Solidaritäts-Anteile erbringen keine Dividende für den zeichnenden Genossen.
- Sie kennen jemanden, der Sie und das Projekt unterstützen möchte und daraus einen kleinen Erlös erzielen möchte?
Die betreffende Person kann der Genossenschaft ein sogenanntes Nachrang-Darlehen geben. Dazu sollte sie Mitglied der Genossenschaft werden, damit die



Genossenschaft nicht in den Verdacht kommt, Bankgeschäfte zu tätigen. Kreditannahme von Mitgliedern der Genossenschaft sind in dieser Hinsicht unschädlich. Die Konditionen sind frei verhandelbar. Damit ein Nachrang-Darlehen für die Genossenschaft interessant ist, sollte der angestrebte Zins jedoch niedriger als vergleichbare Bank-Zinsen sein.

Miethöhe

Da wir nicht vorhaben, aus unserer erhobenen Miete einen nennenswerten Gewinn zu erzielen, kalkulieren wir eine sogenannte Kostenmiete. Diese setzt sich neben kleineren Verwaltungskosten wie Jahresabschluss, Mitgliedschaften bei Verbänden, Gesellschaften und Vereinen, Rechts- und Steuerberatung hauptsächlich aus den Kosten für Tilgung/Abschreibung, Erbbauzins, die Hausverwaltung, Rückstellungen für Instandhaltung und Mietausfallwagnis, zusammen.

Dazu kommen – je nach individueller Eigenkapital-Quote – noch die Kosten für Zinsen. Die Miete beläuft sich daher aktuell

- Von minimal ca. 9,50 €/m² (bei 100% Einlage = 3.800 €/m²)
- über ca. 12,00 €/m² (bei 30% Einlage = 1.140 €/m²)
- bis zu maximal ca. 13,00 €/m² (bei 10% Einlage = 380 €/m²)

Dazu kommen die Nebenkosten („Warmmiete“) mit derzeit zwischen 2,00 €/m² und 2,50 €/m² Wohnfläche, je nach persönlichem Verbrauch.

Wohngeld

Je nach finanzieller Situation des Haushaltes hat ein Haushalt bzw. einzelne Personen im Haushalt Anspruch auf Wohngeld. Dies ist nicht mit den „Kosten der Unterkunft“ aus dem Bürgergeld zu verwechseln. Das Wohngeld ist ein monatlicher Zuschuss zur Bestreitung der Miete. Es muss nicht zurückgezahlt werden.

Wohngeld steht Personen/Haushalten zu, die kein Bürgergeld erhalten.

Viele Personen sind Wohngeld-berechtigt, ohne es zu wissen!

Wohngeld ist von drei Faktoren abhängig:

- die Anzahl der Personen im Haushalt
- die Höhe der Miete
- die Höhe des Brutto-Einkommens des Haushalts

Ob Sie Wohngeld-berechtigt sind oder nicht, kann Ihnen für Nürnberg nur das „Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt“ in der Marienstraße 6 in Nürnberg sagen.

(https://www.nuernberg.de/imperia/md/sozialamt/dokumente/flyer_sha/wohngeld_faltblatt.pdf)