

Informationen für Neumitglieder

Die genowo eG fördert die Selbstbestimmung ihrer Mitglieder. Sie ist offen für alle, die ein Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen haben. Insbesondere fördert sie den Dialog zwischen Jung und Alt. Gleichzeitig fordert sie von ihren Mitgliedern Toleranz gegenüber Geschlecht, Herkunft und sexueller Orientierung.

Präambel der Satzung

Die genowo eG wurde im Februar 2007 gegründet. Unsere Genossenschaft bietet einen rechtlichen und organisatorischen Rahmen zur Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Berlin und im Umland. Vorgesehen sind sowohl die Errichtung von Neubauvorhaben als auch die bewohnergerechte Sanierung von Bestandsbauten. Die genowo eG bietet ausschließlich Mietwohnungen an. Die Höhe der Mieten wird nicht durch renditeorientierte Investoren beeinflusst und orientiert sich am Prinzip der Kostendeckung.

Jedes Mitglied verpflichtet sich vor dem Bezug einer Wohnung zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Die Höhe der Pflichteinlagen wird jeweils projektspezifisch festgelegt und entspricht rund $\frac{1}{4}$ der Baukosten. Um die Miete möglichst niedrig zu halten und eine Besteuerung von Ausschüttungen zu vermeiden, wird die Pflichteinlage nicht verzinst. Mitglieder können zusätzlich freiwillige Anteile zeichnen. Diese Anteile werden mit bis zu 4% p.a. verzinst.

Wohnen in der genowo eG ist sicher. Wir bieten einen guten Schutz vor Vermieterwillkür und Wohnraumspekulation. Eigenbedarfskündigungen sind bei uns grundsätzlich nicht möglich. Das wirtschaftliche Risiko der Mitglieder wird laut Satzung auf die gezeichneten Einlagen begrenzt (Ausschluss einer Nachschusspflicht).

Die Einlage ist in der Regel zwei Wochen nach Beitritt in voller Höhe fällig. Eine Kündigung der wohnungsbezogenen Pflichteinlage ist nur bei gleichzeitiger Kündigung der Wohnung möglich. Die Kündigungsfristen richten sich nach dem allgemeinen Mietrecht und betragen drei Monate zum Monatsende. Die reguläre Kündigungsfrist für Pflichteinlagen und freiwillige Einlagen beträgt zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres. Eine frühere Rückzahlung der Einlage kann jedoch durch eine Übertragung der Anteile an die Nachmieter erfolgen.

Rund $\frac{3}{4}$ der Baukosten werden über Kredite finanziert, welche die Genossenschaft aufnimmt. Zusätzliche wohnungsbezogene Sonderausstattungen sind eingeschränkt möglich und von den jeweiligen Mieter/innen durch eine direkte Kostenübernahme zu finanzieren. Die Miethöhe für jede Wohnung errechnet sich aus den Kreditkosten sowie der Instandhaltungsrücklage und den Verwaltungskosten. Die genowo eG kalkuliert die voraussichtliche Kostenmiete nach den Grundsätzen kaufmännischer Vorsicht.

Bei Erstbezug können die tatsächlichen Miethöhen erst nach Vorliegen der Schlussabrechnung festgelegt werden. Eine Abweichung der tatsächlichen Baukosten von der Kostenberechnung des Architekten kann zu einer Erhöhung der Mieten führen. Darüber hinaus können typische „Bauherrenrisiken“ wie Bauzeitverzögerungen, nicht versicherbare Bauschäden oder Firmeninsolvenzen zu Kostenerhöhungen führen, welche die Mitglieder der Hausgruppe tragen müssen.

Bei Bestandswohnungen richtet sich die Kostenmiete in erster Linie nach den Darlehenskosten. So können steigende Kreditzinsen mittelfristig zu Mieterhöhungen führen. Langfristiges Ziel der genowo eG ist die vollständige Rückzahlung der Kredite und die damit verbundene dauerhafte Senkung der Kostenmieten auf ein sehr günstiges Mietniveau.

Miethöhe und Einlage (Beispiel)		
Wohnfläche: 100 m²		
Eintrittsgeld	50 €	-
Genossenschaftseinlage	40.000 €	400 €/m ²
Nettokaltmiete	820 €	8,20 €/m ²
Nebenkosten	230 €	2,30 €/m ²
Gesamtmiete	1.050 €	10,50 €/m ²

Unsere Mitglieder sind gleichzeitig Mieter/innen und Miteigentümer/innen der Genossenschaft. Alle Mitglieder können in den genossenschaftlichen Gremien aktiv und gleichberechtigt mitarbeiten, unabhängig von der Höhe ihrer Einlagen. Der Vorstand führt die Geschäfte ehrenamtlich, der Aufsichtsrat kontrolliert die Arbeit des Vorstandes. Die genowo eG unterliegt darüber hinaus einer jährlichen Pflichtprüfung durch den genossenschaftlichen Prüfungsverband.

Genossenschaften basieren auf den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. In der genowo eG übernehmen die Hausgemeinschaften bestimmte Aufgaben wie Gartenpflege, Verwaltung von Gemeinschaftsflächen, kleine Instandhaltungen und Nachmietersuche in Eigenregie. Zu diesem Zweck kann jede Hausgemeinschaft Arbeitsgruppen einrichten. Auf diese Weise werden die Wohnkosten reduziert, gleichzeitig wird die Selbstbestimmung der Mitglieder gefördert. Rechte und Pflichten der Hausgemeinschaften gegenüber der Genossenschaft können jeweils in einem Hausvertrag geregelt werden.

Wie groß das "G" in der Gemeinschaft geschrieben wird, kann jede Hausgruppe für sich entscheiden. Innerhalb der Hausgemeinschaft gilt das Prinzip der Freiwilligkeit - niemand wird zur Teilnahme an bestimmten Gemeinschaftsaktivitäten gezwungen. Eine grundsätzliche Bereitschaft zum Engagement innerhalb der Hausgemeinschaft wird jedoch bei allen Mitgliedern vorausgesetzt.

Ein zentrales Element der genossenschaftlichen Selbstbestimmung ist in der genowo eG das Nachbelegungsrecht für freie Wohnungen. Das Nachbelegungsrecht wird grundsätzlich von der Hausgemeinschaft ausgeübt. Alle Bewerber/innen müssen sich vor Bezug einer Wohnung auf einem Haustreffen vorstellen und haben hier ihrerseits die Möglichkeit, die Hausbewohner/innen kennen zu lernen. Durch dieses Prinzip soll erreicht werden, dass nur neue Mitglieder aufgenommen werden, die gut in die Hausgemeinschaften passen und Interesse am genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnen mitbringen.

Berlin, Dezember 2012