

# Wie funktioniert die Finanzierung?

Beispiel an einem genossenschaftlichen Wohnprojekt

Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind **Selbsthilfe**, **Selbstverwaltung** und **Selbstverantwortung**. Die Genossenschaft setzt sich aus ihren Mitgliedern zusammen. Sie ist eine demokratische Unternehmensform und heute aktueller denn je.

## **Mitglieder in der Genossenschaft zeichnen Anteile.**

Genossenschaftsanteile werden von Mitgliedern einer Genossenschaft gezeichnet. Das ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Mitgliedschaft und wird von allen Interessenten verlangt (Anlagen können nur Mitglieder zeichnen). Die Höhe der Anteile legt jede Genossenschaft selbst fest. Häufig richten sie sich nach der Größe der Wohnung. Mitglieder haben in der Genossenschaft immer **eine Stimme**, egal wie viele Anteile gezeichnet wurden.

Bei der **OEKOGENO-SWH** kostet ein Anteil 500,00€ (die Einlage einer Wohnung über ca. 80qm, liegt hier bei 122.000,00€ = 244 Anteile)

Die Mitglieder teilen sich in Fördergenoss:innen (die nicht im Projekt wohnen) und Wohngenoss:innen auf.

Neben den Pflichteinlagen der Wohngenoss:innen stellen die Kapitaleinlagen der Fördergenoss:innen einen wichtigen Finanzierungsbaustein für eine solide Eigenkapitalfinanzierung der Genossenschaft dar.

# Wie funktioniert die Finanzierung?

Beispiel an einem genossenschaftlichen Wohnprojekt

Die Genossenschaft finanziert ihre Projekte durch die Einwerbung von:

- Pflichteinlagen der Wohngenoss:innen\* (nicht verzinst)
- Kapitaleinlagen der Fördergenoss:innen (verzinst)
- Nachrangdarlehen (durch Mitglieder, verzinst)
- Erbpacht
- Stiftungsgelder
- Fördermittel
- Bankkredite /KFW (Programm 134)\*\* (Fremdkapital)

Banken fordern derzeit ca. 25 – 35% „echtes“ Eigenkapital. Dies ist eine große Herausforderung für jede Genossenschaft.

\*Pflichtanteile der Wohngenoss:innen werden bei Auszug zurückerstattet oder vererbt.

\*\*Der maximale Kreditbetrag liegt bei bis zu 100.000 Euro. Davon erhalten Sie 7,5 % als Tilgungszuschuss, also maximal 7.500 Euro. (Zins derzeit bei 1,06 – 2,31% /AZ 100%)

# Wer hilft bei der Finanzierung?

## Die Hausbank vor Ort

**WI  Bank**

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen  
[www.wibank.de/wibank](http://www.wibank.de/wibank)



[Wohnungsbau-hessen.de](http://Wohnungsbau-hessen.de)



## Denkmalschutzförderung

- Deutsche Stiftung Denkmalschutz
- Landesförderung Denkmalschutz
- Bundesförderung Denkmalschutz

.... Viele weitere mehr!

# Wie funktioniert die Finanzierung?

Beispiel an einem genossenschaftlichen Wohnprojekt

## ... z.B. KfW-Förderung

- **Genossenschaftliches Wohnen (134)**  
Wichtige Förderung zur Wohnraumbeschaffung
- **Altersgerecht Umbauen (159)** – Für den Abbau von Barrieren und besseren Einbruchschutz
- **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) | Wohngebäude (261)** – Sanierung und den Kauf eines frisch sanierten Effizienzhauses
- **Erneuerbare Energien | Standard (270)** – Förderkredit für Strom und Wärme
- **Wohneigentum für Familien (300)** – Für Familien mit Kindern, die klimafreundlich bauen

KfW <https://www.kfw.de/s/deiBeNQH>

# Bezahlbare Kostenmiete statt Gewinnmaximierung

Beispiel an einem genossenschaftlichen Wohnprojekt

Die Mieten werden nicht anhand der maximal erzielbaren Mieten festgelegt, sondern basieren auf den tatsächlich angefallenen Kosten und Aufwendungen des Projekts. Dies kann sogar über den gegenwärtigen Mieten in einer Gemeinde liegen

Dadurch entsteht eine „kostenbasierte Miete“. Diese Miete ist durch Denkmalschutzauflagen, allgemeine Baupreissteigerungen, Inflation, Krieg etc. leider in unserem Wohnprojekt in Ilbenstadt recht hoch. Langfristig kann diese aber sinken. Zudem sind auch in anderen Projekten die Mieten am steigen.

Gewinne fließen nicht an externe Aktionäre, sondern werden zum Wohl der Mitglieder reinvestiert.



## Ihre/Eure Fragen

### **Wie hoch sollte das EK sein?**

Banken fordern zwischen 25 – 35%

### **Welche Möglichkeiten gibt es, Mitglieder zu integrieren, die sich Die Geno-Anteile nicht selbst leisten leisten können?**

Zunächst gehen wir davon aus, dass im familiären Umfeld geworben wird. Dann versucht die OEKOGENO Menschen zu finden, die die Anteile erwerben, um sozial Schwachen zu helfen, die Whg. zu bekommen.

### **Verzinsungsmodelle von Mitgliederdarlehen.**

Der Zins bewegt sich meist am unteren Rand der üblichen Zinsen. Es kommt aber auch auf die Genossenschaftsphilosophie zusammen (Steuerliche Regeln beachten)



## **Ihre/Eure Fragen**

### **Was ist wichtig für eine Direktkreditkampagne und für die Fördermitteleinwerbung?**

Ein gutes anschauliches Projekt; Professionalität!  
Prfoessionelle Hilfe!

### **Wie erfolgt die Finanzierung vor und während eines Bau-Projektes?**

Grundtücks-/Gebäudekauf meist durch EK und Geno-Anteile.  
Anteilig EK / FK / Förderungen

### **Wie ist das Verhältnis FK zu Genossenschaftanteile zur Finanzierung?**

Das kommt darauf an, wie das Finanzierungskonzept aussieht.  
Stiftung oder Bank, Geno-Anteile, Nachrangdarlehen im  
gewollten oder vorgeschriebenen Verhältnis.

### **Wie funktioniert die Förderung für Genossenschaftliches Wohnen der KFW (134)?**

Antwort mündlich ... Frage B: 134 Kapital geht an die  
Genossenschaft