

## **Informationen über die Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G.**

### **Ursprünge, Zielsetzung und Entwicklung der Baugenossenschaft**

Die Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G. wurde von engagierten Weinheimer Bürgern gegründet, um für ihre Mitglieder sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieses Ziel wurde insbesondere durch den Bau von Mietwohnungen, aber auch durch Eigentumsmaßnahmen erfolgreich realisiert.

Damals wie heute ist der Bau von Wohnraum mit großem finanziellen Aufwand verbunden. Durch die Zeichnung von Geschäftsanteilen steht Eigenkapital zur Verfügung. Zusammen mit Darlehen und Fördermitteln oder Zuschüssen konnte das Kapital zur Finanzierung des vorhandenen Wohnungsbestandes aufgebracht werden. Die Baugenossenschaft wurde hierbei traditionell von der Stadt Weinheim und ortsansässigen Industrieunternehmen gefördert. Unsere Genossenschaft arbeitet unabhängig und beschränkt ihre Tätigkeit auf die Region von Weinheim und Umgebung. Sie ist wie jedes andere Unternehmen den Anforderungen des Marktes und unseres Rechts- und Steuersystems unterworfen.

### **Mitgliedschaft**

Die Genossenschaft ist auf eine finanzielle Basis zur Finanzierung der Wohnungsinvestitionen angewiesen. Durch die Mitgliedschaft, die mit der Zeichnung eines Geschäftsanteiles (€ 310,00) sowie einer einmaligen Beitrittsgebühr (€ 25,00) verbunden ist, steht der Genossenschaft ein Basiskapital zur Verfügung. Bei der Anmietung einer genossenschaftlichen Wohnung sind weitere Geschäftsanteile zu zeichnen. Die Höhe hängt von der Größe und der Ausstattung der Wohnung ab. Für eine 3 ZKB Neubauwohnung sind z.B. neben dem Pflichtanteil der Mitgliedschaft acht weitere Anteile zu je € 310,00 vor Bezug der Wohnung einzuzahlen (insgesamt € 2.790,00). Die Höhe des Geschäftsanteils ist im Zeitverlauf von ca. 10 % der Baukosten auf 1-2 % gesunken. Trotzdem stellt die Aufbringung des Kapitals für viele Mitglieder eine hohe finanzielle Hürde dar, die durch frühzeitiges Ansparen abgemildert werden kann.

Aus dem Bilanzgewinn kann eine Dividende für die Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden. Die Geschäftsguthaben können gekündigt werden. Nach einer Sperrfrist, die dem Kapitalbedarf zur Finanzierung der langfristigen Investitionen Rechnung trägt, erfolgt die Rückzahlung. Durch schriftliche Kündigung kann das Mitglied zum Jahresende seinen Geschäftsanteil kündigen. Die Auszahlung erfolgt 1½ Jahre später. Das Mitglied ist Teilhaber unserer Genossenschaft und kann Rechte direkt oder über gewählte Vertreter wahrnehmen. Oberstes Organ ist die Vertreterversammlung. In der jährlich stattfindenden Vertreterversammlung sind die von den Mitgliedern gewählten Vertreter stimmberechtigt. Die Mitgliedschaft gewährt insbesondere das Recht zur Inanspruchnahme genossenschaftlicher Leistungen. Satzungsgemäß ist dies schwerpunktmäßig die Anmietung einer Wohnung. Jede natürliche oder juristische Person kann den Antrag auf Mitgliedschaft stellen. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand. Die Mitgliedschaft erwirbt nur der Antragsteller, nicht der Ehe-/Lebenspartner. Die Mitgliedschaft ist nicht übertragbar, jedoch das Geschäftsguthaben.

## Wohnungsvermietung

Die Anmietung einer Wohnung bei der Baugenossenschaft hat eine grundsätzlich andere Qualität als auf dem freien Markt. Insbesondere der Bereich des Vertrauensschutzes und der Stetigkeit wird durch die im Allgemeinen angewandten Nutzungsverträge erheblich gesteigert. Die Miethöhe liegt in der Regel unter der Marktmiete.

Um die Wohnungswünsche und persönlichen Daten bearbeiten zu können, ist das Ausfüllen eines Wohnungsbewerbungsbogens erforderlich (siehe Service). Bei der Zusendung von Wohnungsangeboten ist eine Rückmeldung des Bewerbers unbedingt erforderlich. Sofern eine Rückmeldung zweimalig unterbleibt, wird die Bewerbung storniert.

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt unter Berücksichtigung der Mitgliedschaft und der Mitgliedsdauer. Es besteht nach § 14 der Satzung ausdrücklich kein Anspruch auf Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft (z.B. Anmietung einer Wohnung).

Bei der Wohnungsvergabe wird darauf Wert gelegt, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse geeignet sind, langfristig die Verpflichtungen aus der Wohnungsanmietung zu sichern. Die Mietbelastung sollte 1/3 der monatlichen Nettoeinkünfte nicht übersteigen. Daneben sind eine angemessene Belegung sowie die Vereinbarung mit Darlehens- und Zuschussgebern einzuhalten.

Die Mitgliedschaft sowie die erforderlichen Pflichtanteile sind spätestens bei Bezug der Wohnung zu erwerben.

Zum Bezug gewisser Wohnungen bedarf es des Nachweises eines gültigen Wohnberechtigungsscheins der Stadt/Gemeinde des derzeitigen Wohnorts. Der Wohnberechtigungsschein wird in Abhängigkeit von der Familiengröße, dem Einkommen sowie einiger Sonderfaktoren erteilt. Das Einkommen darf bestimmte Grenzen nicht überschreiten. Die angemessene Wohnungsgröße wird durch den Berechtigungsschein vorgegeben.

Die Genossenschaft verwaltet zurzeit rund 1.800 eigene Wohnungen und über 600 Stellplätze bzw. Garagen. Es sind fast alle denkbaren Wohnungsgrößen vorhanden. Wohnungen stehen in mehreren Stadtteilen der Kreisstadt sowie einem Ortsteil von Weinheim zur Verfügung.

Gerade bei größeren Wohnungen bestehen Wartezeiten. Hierbei kann kein genauer Zeitraum angegeben werden, da besondere Anforderungen, z.B. Wohnberechtigungsscheine, eine differenzierte Wohnungsvergabe erfordern. Wir sind bestrebt, durch Neubauten und die laufende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes möglichst vielen Mitgliedern ein gutes, sicheres und bezahlbares Zuhause zu bieten.

Weinheim, den 3. Juni 2018

Die Geschäftsführung:

Axel Langel

Diese Informationsschrift kann nur einen groben Überblick über die Baugenossenschaft geben. Detaillierte Angaben entnehmen Sie bitte der Satzung und den gesetzlichen Vorschriften.