

Dachgenossenschaft Wohnen

Richtlinie zur Staffelung der Pflichtanteile nach § 17 Abs. 2 der Satzung:

Präambel

Das Ziel dieser Richtlinie ist, möglichst vielen Menschen einen Zugang zu den Leistungen der Genossenschaft zu ermöglichen – ungeachtet der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation. Dieses Ziel soll auf zwei Wegen umgesetzt werden.

Zum einen soll sich die Höhe der nutzungsbezogenen Geschäftsanteile an den tatsächlichen Herstellungs- bzw. Erwerbskosten eines Gebäudes sowie an der in Anspruch genommenen Fläche orientieren.

Zum anderen kann die Anzahl der nutzungsbezogenen Geschäftsanteile reduziert werden, wenn ein Haushalt diese dafür nötigen Mittel nicht aufbringen kann. Ziel soll dabei sein, dass sich alle Mitglieder im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Finanzierung beteiligen. Um dies transparent und gerecht zu bewerten soll es einheitliche Maßstäbe zur Beurteilung der finanziellen Verhältnisse geben. Dabei soll wie folgt vorgegangen werden: Zunächst soll eigenes Vermögen zur Finanzierung der nutzungsbezogenen Anteile herangezogen werden. Dabei müssen Vermögensanteile unterhalb der durch das SGB II definierten Grenzen („Schonvermögen“) nicht angetastet werden, auch die Alterssicherung bleibt unangetastet. Sollte das zu berücksichtigende Vermögen nicht ausreichen, dann müssen vorhandene Darlehnsprogramm zur Finanzierung von Geschäftsanteilen in Wohnungsgenossenschaften genutzt werden (das KfW-133 Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau bzw. das G15 Darlehnsprogramm der L-Bank Baden-Württemberg). Die Verpflichtungen aus dem Darlehn dürfen den Haushalt zusammen mit der zu entrichtenden Nutzungsgebühr (Miete) jedoch nur in zumutbarer Weise belasten. Die Belastungsgrenze orientiert sich dabei an der jeweils gültigen Belastungstabelle der L-Bank für die Gewährung von Förderdarlehn für den Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum, die der jeweils aktuell gültigen Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau beigelegt ist.

1. Die Anzahl der nutzungsbezogenen Geschäftsanteile, mit denen sich die wohnenden Mitglieder eines Hausprojekts jeweils zu beteiligen haben, bestimmt sich wie folgt:

Herstellungskosten zzgl. des Grundstücks bzw. Kauf- und Sanierungskosten pro qm Wohnfläche bzw. pro qm Fläche der Geschäftsräume	Anzahl nutzungsbezogener Geschäftsanteile pro qm in Anspruch genommener Wohnfläche bzw. pro qm Fläche der Geschäftsräume
Bis 3299 €	8
3300 €– 3699 €	9
3700 € - 4099 €	10
4100 €– 4499 €	11
4500 €– 4899 €	12
Für jede weitere Erhöhung um 400 Euro fällt ein weiterer Pflichtanteil an	

2. Soweit die Genossenschaft zur Ermöglichung einer solidarischen Finanzierung des Hausprojekts öffentliche oder private Fördermittel erhält, die bei ihr als Eigenkapital zu bilanzieren oder die eigenkapitaläquivalent sind (z. B. Nachrangdarlehen), werden die Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Haushalte der Mitglieder wie folgt berücksichtigt:

Die Pflicht zur Beteiligung nach Nr. 1 besteht nicht, soweit

- a) Das Vermögen aller Mitglieder des Haushalts nach vollständiger Einzahlung auf die Pflichtanteile den Höchstsatz des zum Zeitpunkt des Einzugs gültigen Grundfreibetrags nach § 12 SGB II unterschreiten würde und
- b) die Einzahlung auf die Pflichtanteile durch Aufnahme eines Förderdarlehens im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms oder der KfW-Förderbank nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Die Aufnahme eines Darlehens gemäß lit. b) ist nicht zumutbar, soweit die monatliche Belastung durch die Warmmiete (Miete plus Nebenkosten entsprechend Betriebskostenverordnung) und die Darlehenskosten siebenzig vom hundert der durch die jeweils zum Zeitpunkt Einzugs gültige Durchführungsverordnung des Landeswohnraumfördergesetzes festgelegten monatlichen Belastungsgrenzen für die Vergabe von Darlehen zur Eigentumsförderung (§6 LWoFG) überschreiten würden. Als Bruttoeinkommen ist dabei die Summe aller Haushaltseinkommen aus unselbstständiger Arbeit, aus selbstständigen und freiberuflichen Tätigkeiten sowie aus Vermögenserträgen (Erträge aus Geld- und Kapitalanlagen) zuzüglich Kindergeld und Wohngeld zu verstehen. Bei Beamten ist im Interesse einer Gleichbehandlung das Einkommen um 15 Prozent anzuhöhen.

3. Ungeachtet dessen besteht die Pflicht einer teilweisen Einzahlung der Pflichtanteile bis zu den angegebenen Grenzen der Zumutbarkeit nach 2 lit. a) bzw lit. b).

4. Angespartes Vermögen für die Alterssicherung aus Riester- und Rürup Renten, Zusatzversorgungskassen öffentlicher Arbeitgeber sowie vergleichbare betriebliche oder berufsständischer Versorgungskassen bleiben für die Ermittlung des Vermögens nach Nr. 2 lit b) unberücksichtigt.

5. Sofern sich die Vermögensverhältnisse der Mitglieder eines Haushalts nachträglich um mehr als 10% der Gesamterstellungskosten der jeweiligen Wohnung verbessern (z. B. durch eine Erbschaft oder Schenkung), müssen die Mitglieder sich mit weiteren Pflichtanteile gemäß Absatz 1 beteiligen, soweit das Vermögen aller Mitglieder des Haushalts nach der vollständigen Einzahlung auf die Pflichtanteile den Höchstsatz des zum Zeitpunkt des Einzugs gültigen Grundfreibetrags nach §1 Arbeitslosenhilfeverordnung nicht unterschreiten würde. Die Mitglieder eines Haushalts sind verpflichtet, den Vorstand über nachträgliche Verbesserungen der Vermögensverhältnisse i. S. v. Satz 1 unverzüglich zu informieren.

Anhang zur Richtlinie:

Ausgewählte Beispiele für die Umsetzung der Richtlinie zur Staffelung der Pflichtanteile nach

	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fall 4
	Familie 2 Erwachsene 2 Kinder	Rentnerpaar	Familie 1 Erwachsene 2 Kinder	Alleinstehende
Fläche der Wohnung in qm	80,00 qm	60,00 qm	70,00 qm	35,00 qm

§17 (2). Die Beispiele beruhen auf den zum 31.10.2020 gültigen Berechnungsgrundlagen.

Kosten der nutzungsbezogenen Pflichtanteile in Euro	80.000,00 €	60.000,00 €	70.000,00 €	35.000,00 €
Miete kalt pro qm	7,88 € (Geförderter Wohnungsbau)	9,50 €	7,88 € (Geförderter Wohnungsbau)	9,50
Miete warm gesamt	750,40 €	660,00 €	656,60 €	385,00 €
Vermögen	35.000,00 €	120.000,00 €	10.000,00 €	15.000,00 €
Bruttoeinkommen	5.500,00 €	3.000,00 €	2.940,00 €	4.500,00 €
Schonvermögensgrenze nach Richtlinie	26.300,00 €	20.100,00 €	16.250,00 €	10.050,00 €
Miet- und Darlehensbelastungsgrenze pro Monat nach Richtlinie	924,00 €	Kein Darlehen notwendig	371,00 €	1.176 €
Darlehensbelastungsgrenze pro Monat	173,60 €	Kein Darlehen notwendig	keine Darlehensaufnahme	791,00 €
Einzahlung aus Vermögen	8.700,00 €	60.000,00 €	- €	4.950,00 €
Aufgenommenes Darlehen	31.248,00 €	- €	- €	30.050,00 €
Darlehensbelastung pro Monat	173,60 €	- €	- €	166,94 €
Übernahme Solidarfonds	40.052,00 €	- €	70.000,00 €	- €
Einkommen Netto	3.816,00 €	2.400,00 €	2.314,33 €	2.600,00 €
Miet- und Darlehensbelastung pro Monat	924,00 €	660,00 €	656,60 €	551,94 €
Restvermögen	26.300,00 €	60.000,00 €	10.000,00 €	10.050,00 €
Verfügbares Einkommen nach Warmmiete und Darlehensrate	2.892,00 €	1.740,00 €	1.657,73 €	2.048,06 €