

Hier ist eine Sammlung an möglichen Fragen, die man zum genossenschaftlichen Wohnbauprojekt stellen könnte:

Allgemeine Fragen zum Projekt

1. Was ist genossenschaftliches Wohnen?

Genossenschaftliches Wohnen ist ein Modell, bei dem eine Wohnbaugenossenschaft das Eigentum besitzt und die Bewohner als Mitglieder der Genossenschaft Mitspracherechte und Verantwortlichkeiten haben. Es fördert gemeinschaftliches Leben und bietet stabile und kostengünstige Wohnmöglichkeiten.

2. Was sind die zentralen Ziele dieses genossenschaftlichen Wohnbauprojekts?

Eine Gruppe von Menschen die gemeinsam das Ziel „leistbares Wohnen“ verfolgen errichtet gemeinsam eine Wohnanlage als Genossenschaft. Die Motivation in der Gemeinschaft zu leben ist eine wichtige Grundvoraussetzung für dieses Konzept. Die Genossenschaft ist Eigentümerin dieser Wohnanlage und daher müssen Entscheidungen auch immer im Sinne der Gemeinschaft getroffen werden und wird vom Gesetzgeber auch entsprechend kontrolliert (= Revision durch einen Genossenschaftsverband). Das kann aber auch bedeuten, dass ein „Einzelinteresse“ auch mal im Widerspruch zum „Gemeinschaftsinteresse“ stehen kann.

3. Welche Vorteile bietet das Projekt in der Errichtung als Genossenschaft?

*Zu den Vorteilen gehören **niedrigere Wohnkosten** (= monatliche Belastung als Nutzungsentgeld), die durch Vorsteuerabzug auf die Erstellungskosten, flexiblere Finanzierungen und höhere bzw. zusätzliche Förderungen für genossenschaftlich errichtete Wohnformen möglich werden. Für die Wohnbauförderung des Landes ist es ausreichend, wenn bereits 2/3 aller Genossenschaftsmitglieder die Förderbedingungen erfüllen.*

*Im Vergleich zu einer normalen Hypothekarfinanzierung über eine Bank, die nach KIM Verordnung 20% Eigenmittel benötigt, braucht es im WG Modell **weniger Eigenkapital** (ca. 10% der Baukosten).*

***Nutzungsentgeld** ist attraktiv auch im Vergleich zu Miete und Kauf. Nach Rückzahlung aller Finanzierungen, kann die Genossenschaft gemeinschaftlich entscheiden, die monatlichen Kosten zu senken. Damit kann eines der wichtigsten Ziele erreicht werden
→ **günstiges Wohnen im Alter**.*

*Genossenschaftsanteile sind **vererbbar**, es fallen dafür aber keine zusätzlichen Kosten an, d.h. keine Erbschaftssteuer, keine Grundsteuer, keine Grunderwerbssteuer, weil Eigentum bei Genossenschaft bleibt*

***Genossenschaft** wird alle 2 Jahre extern durch einen Revisionsverband **geprüft** und damit ist sichergestellt, dass die Genossenschaft ihren Zweck auch gemäß Statuten erfüllt und **wirtschaftlich** geführt wird.*

*Vorstand der Genossenschaft stellt sicher, dass die **Wohngemeinschaft** auch **nachhaltig** funktionieren kann durch ihren Einfluss auf die **Zusammensetzung** der Wohngenossenschaft (Community).*

*Durch die niedrigeren monatlichen Kosten nach Rückzahlung aller Kredite bietet das Genossenschaftsmodell einen echten Beitrag zur Verhinderung von **Altersarmut** und*

durch eine funktionierende Community auch einen Beitrag um **Vereinsamung** zu verhindern.

4. Was passiert nach Rückzahlung des Kredits nach 35 Jahren?

*Nach Rückzahlung aller Finanzierungen, kann die Genossenschaft gemeinschaftlich entscheiden, die monatlichen Kosten zu senken. Damit kann eines der wichtigsten Ziele erreicht werden → **günstiges Wohnen im Alter**.*

5. Welche Philosophie oder Werte stehen hinter diesem Projekt?

Genossenschaftliches Wohnen ist ein Modell, bei dem eine Wohnbaugenossenschaft das Eigentum besitzt (ähnlich wie Wohneigentum) und die Bewohner als Mitglieder der Genossenschaft Mitspracherechte und Verantwortlichkeiten haben. Es fördert gemeinschaftliches Leben und bietet stabile und kostengünstige Wohnmöglichkeiten.

Rechtliche und organisatorische Fragen

5. Wie ist die Genossenschaft rechtlich organisiert, und welche Mitspracherechte haben die Mitglieder?

Die Genossenschaft besteht aus den Genossenschaftsmitgliedern. Die Interessen der Genossenschaft (= Geschäftsführung) werden durch einen gewählten Vorstand vertreten. Die Wahl erfolgt durch das höchste Entscheidungsgremium einer Genossenschaft, die Generalversammlung. Das Stimmrecht bei der Generalversammlung ist in den Statuten der Genossenschaft geregelt.

6. Wie setzt sich das Entscheidungsgremium zusammen, und wie werden Beschlüsse gefasst?

Für die „alltäglichen“ Entscheidungen ist üblicherweise der gewählte Vorstand verantwortlich. Der Vorstand orientiert sich an den Statuten und der durch die Generalversammlung verabschiedeten Geschäftsordnung. Die Beschlussfassungen und Stimmrechte sind in den Statuten definiert. Größere Entscheidungen werden normalerweise demokratisch getroffen, meist in Form einer Generalversammlung, bei der jedes Mitglied die gemäß Statuten definiertes Stimmrecht hat. Diese Entscheidungen erfordern oft eine Mehrheit von 50% oder auch je nach Entscheidung sogar von 75% der Stimmen.

Hohe Investitionsentscheidungen werden normalerweise an der Generalversammlung der Genossenschaftsmitglieder beschlossen. Bei Dringlichkeit kann auch eine außergewöhnliche Generalversammlung erfolgen.

7. Welche Bedingungen müssen erfüllt sein, um Mitglied zu werden?

Um Mitglied zu werden, muss man die in den Statuten definierten Kriterien erfüllen, um einen Genossenschaftsanteil erwerben zu können und sich zur aktiven Teilnahme an der Gemeinschaft verpflichten. Die Höhe des Anteils variiert je nach Wohnungsgröße.

8. Wie sieht das Verfahren aus, wenn ein Mitglied ausziehen oder seinen Genossenschaftsanteil verkaufen möchte?

Anteile können verkauft oder übertragen werden, allerdings nur mit Zustimmung der Genossenschaft (= Aufgabe des Vorstands). Es gibt auch Regelungen, die sicherstellen,

*dass neue Mitglieder die Ziele und Werte der Genossenschaft teilen. Ein Genossenschaftsanteil kann auch vererbt werden.
Beim Verkauf eines Genossenschaftsanteils hat die Genossenschaft ein Vorkaufsrecht.*

9. Welche „Nachteile“ hat eine Genossenschaft?

Eine Genossenschaft funktioniert so gut, wie die Mitglieder bereit sind sich im Sinne der Gemeinschaft (= Genossenschaft) einzubringen, d.h. die gemeinsam beschlossenen Regeln und Werte zu leben und akzeptieren. Es kann also auch Situationen geben, wo die Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder eine andere Meinung haben als ein einzelnes Mitglied. Das muss man akzeptieren können.

Was ist der Unterschied zu den in Vorarlberg bekannten gemeinnützigen Unternehmen, wie z.B. „VogeWosi“ (gemeinnützige GmbH), Wohnbauselbsthilfe (Genossenschaft) oder Alpenländische (gemeinnützige GmbH)?

- Gemeinnützigkeit im Wohnbau bedeutet für eine gemeinnützige GmbH (gGmbH), dass diese Wohnraum zu sozial verträglichen Bedingungen errichtet, verwaltet und vermietet. Die Gewinne dürfen nicht an Gesellschafter ausgeschüttet, sondern müssen wieder für den gemeinnützigen Zweck—hier die Bereitstellung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum—eingesetzt werden. Ziel ist, dauerhaft leistbares Wohnen sicherzustellen und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu unterstützen. Der zusätzliche Unterschied bei der Genossenschaft liegt in der Eigentümerschaft, d.h. die Genossenschaftsmitglieder sind die Eigentümer der Genossenschaft.
- **VOGEWOSI** ist eine GmbH mit dem Land Vorarlberg als Hauptgesellschafter und mehreren Vorarlberger Gemeinden als weitere Gesellschafter. Sie ist der größte gemeinnützige Bauträger in Vorarlberg und verwaltet über 17.000 Wohnungen (Stand 2023). Der Hauptzweck ist die Errichtung von Mietwohnungen. Gemäß Geschäftsbericht 2023 waren für 58 Wohnungen Kaufoptionen vereinbart (= 0,3% des Wohnungsbestands).
- **Wohnbauselbsthilfe** ist eine gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung, die seit 1950 in Vorarlberg tätig ist. Sie ist Mitglied des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). Kaufangebote werden gegen eine Gebühr von 500 Euro erstellt. Ein großer Unterschied zum Projekt LaK ist, dass alle Wohnobjekte im Besitz einer Genossenschaft sind, während beim Projekt Leben am Kobel die Genossenschafter nur an den direkt selbst bewohnten Objekten beteiligt sind und damit unmittelbaren Einfluss auf die Genossenschaft und das Zusammenleben haben.
- **Alpenländische** ist eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft in Form einer GmbH, die in Tirol und Vorarlberg aktiv ist. Als Gesellschafter werden WWG Beteiligungen GmbH, Österreichischer Gewerkschaftsbund, SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft angeführt. Weitere Informationen zur Eigentümerstruktur sind nicht öffentlich einsehbar. Ihr Fokus liegt auf klimafitem Wohnbau. Sie verwaltet in Tirol und Vorarlberg über 24.000 Wohnungen. Vergabe dieser Wohnungen erfolgt häufig über die Gemeinde. Die Alpenländische hat auch immer wieder Projekte mit Mietkaufwohnungen.

Die Nachfrage übersteigt das Angebot, daher sind Projekte wie LaK eine sinnvolle Ergänzung.

Finanzielle Fragen

10. Wie hoch sind die Genossenschaftsanteile, und wie setzt sich die Finanzierung des Projekts zusammen?

*Die Höhe des Genossenschaftsanteils berechnet sich aus den Bau- und Errichtungskosten. 10% von den Brutto Errichtungskosten sollen durch das **Genossenschaftskapital** abgedeckt werden können. Ein Genossenschaftsanteil hat normalerweise einen Nominalwert von Euro 1.000. Wie viele Anteile pro Wohnung gekauft werden müssen, hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. Lage, Größe, Terrassenfläche, Garten, Ausrichtung, Grundriss etc. der Wohnung.*

*Neben den Genossenschaftsanteilen gibt es noch als wesentlichen Bestandteil die **Wohnbauförderung** des Landes Vorarlberg, sowie weitere **Zuschüsse** des Landes z.B. für Spielplätze.*

*Außerdem können Bauträger oder andere Förderer der Genossenschaftsidee Kapital in Form von **Nachrangdarlehen** zur Verfügung stellen.*

*Die restliche Finanzierung erfolgt über einen **Bankkredit** an die Genossenschaft. Beim Finanzierungsangebot an die Genossenschaft gilt die KIM-Verordnung (20% Eigenkapital, max. 40% Rückzahlungsverpflichtung des Haushaltseinkommens) nicht und damit ist der Spielraum hier größer.*

11. Gibt es staatliche Förderungen oder andere finanzielle Unterstützungen für das Projekt?

Das Land Vorarlberg fördert den gemeinschaftlichen Wohnbau durch eine erhöhte Basisförderung von Euro 120.000 (statt Euro 100.000) pro Wohnobjekt.

12. Wie werden die laufenden Kosten (z. B. Betriebskosten, Instandhaltung) verteilt?

Die Verteilung der laufenden Kosten ist im Nutzungsvertrag geregelt. Bei den laufenden Kosten sollen die Optimierungspotenziale ausgeschöpft werden, z.B. Anzahl gebührenpflichtiger Strom- und Wasserzähler etc.

13. Gibt es langfristige finanzielle Risiken für die Mitglieder?

Mögliche Risiken für die Mitglieder sollen durch die (Eigenkapital-) Reserven der Genossenschaft aufgefangen werden können. Eine weitere Sicherheit besteht darin, dass Genossenschaften sich einem Revisionsverband (Wirtschaftsprüfer) anschließen müssen, und dieser Verband prüft die Sorgfältigkeit der Genossenschaft. Damit soll für alle Genossenschaftsmitglieder und Stakeholder die notwendige Transparenz und Sicherheit hergestellt werden können.

14. Kann ich durch zusätzliches Eigenkapital meine persönliche monatliche Belastung senken?

Mit zusätzlichem Eigenkapital könnte man zusätzlichen Genossenschaftsanteile erwerben. Dadurch würde der Anteil an der weiteren Finanzierung z.B. durch einen Bankkredit sinken und damit auch die individuelle monatliche Belastung für die Rückzahlung der Kredite. Eine andere Möglichkeit wäre ein verzinstes Nachrangdarlehen, welches der gesamten Genossenschaft zugutekommen würde.

15. Was passiert, wenn ein Mitglied die Kosten nicht mehr tragen kann?

Wenn ein Mitglied in finanzielle Schwierigkeiten gerät, gibt es einen klar definierten Prozess, der sicherstellt, dass die Genossenschaft zahlungsfähig bleibt und schnell reagieren kann.

Dabei kann die Genossenschaft kurzfristig auch auf gebildete Reserven zurückgreifen. Im Prozess wird geprüft, ob die finanziellen Schwierigkeiten vorübergehend sind und „aufgeholt“ werden können, oder die Anteile verkauft oder übertragen werden müssen, um Schulden zu decken. Die Genossenschaft kann beim Verkauf ein Vorkaufsrecht geltend machen und die Wohnung im Sinne der Genossenschaftsmitglieder vermieten oder die Genossenschaftsanteile weiterverkaufen.

Genossenschaftliches Wohnen stellt somit eine attraktive und nachhaltige Wohnform dar, die nicht nur finanzielle Vorteile bietet, sondern auch das Gemeinschaftsleben stärkt und soziale Sicherheit bietet.

16. Was passiert nach der Rückzahlung des Darlehens?

Damit sinken die monatlichen Belastungen für die Genossenschaft und entsprechend kann weiteres Eigenkapital für Investitionen aufgebaut werden. Die Genossenschaftsmitglieder können auch eine Anpassung der monatlichen Kosten für alle Genossenschaftsmitglieder beschließen. Damit sinken die Wohnungskosten.

17. Ist die monatliche Belastung im Vergleich zu einem Wohnbaukredit günstiger?

Ein großer Vorteil des WG-Modells ist die geringere Anforderung an das benötigte Eigenkapital im Vergleich zum Wohnbaukredit. Zudem gibt es steuerliche Vorteile und Förderungen die die monatlichen Kosten senken. Typischerweise sind die Belastungen für die monatliche Rückzahlung tiefer im Vergleich zu einem Wohnbaukredit. Dazu kommt noch die „Fixierung“ der monatlichen Rückzahlungsvereinbarung, was es berechenbarer macht. Für die Rückzahlung im WG-Modell ist keine Anwendung der KIM-Verordnung vorgesehen, was nicht bedeutet, dass es trotzdem einen entsprechenden Nachweis der individuellen Bonität benötigt.

18. Wer haftet für die Finanzierung bzw. wie ist die Finanzierung sichergestellt?

Die Haftungsbedingungen sind abhängig von den Finanzierungspartnern. Bei Banken als Finanzierungspartner kann von einer grundbücherlichen Sicherstellung ausgegangen werden. Vertragspartner ist die Genossenschaft, entsprechend ist die Genossenschaft und alle Genossenschaftsmitgliedern mit ihren Anteilen haftbar. Die Haftung ist in den Statuten geregelt.

19. Wie stellt die Genossenschaft die Bonität aller Genossenschaftsmitgliedern sicher?

Für den einmaligen Kauf der Genossenschaftsanteile muss die entsprechende Liquidität, z.B. in Form eines Konto- oder Depotauszugs, belegt werden können. Jedes Genossenschaftsmitglied muss in Form einer groben Haushaltsrechnung und dem letzten Jahres- und Monatslohnzettel darstellen können, dass die monatlichen Fixkosten getragen werden können. Mit einer aktuellen KSV-Auskunft wird sichergestellt, dass es

keine laufenden Verfahren gibt und auch keine groben Zahlungsschwierigkeiten in der Vergangenheit aufgetaucht sind.

Bau- und Wohnkonzept

20. Welche Wohnungsgrößen und -typen sind geplant?

Es sind 1 bis 4 Zimmerwohnungen mit entsprechend unterschiedlichen Wohnflächen geplant. Die grundsätzliche Zuteilung ist abhängig von verschiedenen Faktoren, wie z.B. der Haushaltsgröße – dabei gilt die Grundformel zur Berechnung der Zimmeranzahl = „Anzahl Köpfe plus 1 – maximal 4“

21. Ist die Anzahl der Personen pro Wohnung definiert (Untergrenze bzw. Obergrenze)? Es bewegt sich im ortsüblichen Bereich. Falls es ein Thema für die Genossenschaftsmitglieder ist, kann die Generalversammlung eine Regelung dazu erlassen.

Die grundsätzliche Zuteilung ist abhängig von verschiedenen Faktoren, wie z.B. der Haushaltsgröße – dabei gilt die Grundformel zur Berechnung der Zimmeranzahl = „Anzahl Köpfe plus 1 – maximal 4“

22. Gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume oder Flächen, und wie werden diese verwaltet?

Abhängig von den Möglichkeiten ist die Berücksichtigung von gemeinschaftlich genutzten Räumen oder Flächen eine der ersten Grundsatzentscheidungen, die von den Genossenschaftsmitgliedern zu Beginn des Projekts getroffen wird. Die Verwaltung erfolgt dann entsprechend gemeinschaftlich und die Genossenschaftsmitglieder können sich dabei aktiv mit einbringen.

23. Welche nachhaltigen oder ökologischen Aspekte sind in der Bauweise berücksichtigt?

Das Projekt erfüllt alle nachhaltigen und ökologischen Aspekte, die erforderlich sind um die maximale Wohnbauförderung beantragen zu können.

24. Wie sieht die Mobilitätsanbindung aus (ÖPNV, Carsharing, Fahrradkonzepte)?

Bestimmte Anbindungen werden bereits bei der Projektplanung berücksichtigt. Die konkrete Ausführung und Umsetzung erfolgt dann in Abstimmung mit den Genossenschaftsmitgliedern, ähnlich wie bei den gemeinschaftlich genutzten Räumen oder Flächen. Normalerweise sind diese Konzepte auch mit direkten zusätzlichen Kosten bzw. Investitionen für die Genossenschaft verbunden, welche aber langfristig und nachhaltig sinnvoll sein können.

25. Was ist der Unterschied zu einer “normalen” Mietwohnung?

Der Eigentümer der Mietwohnung ist entweder eine Privat-Person oder eine juristische Person. Die Handlungen der Eigentümer orientieren sich nicht an gemeinsam definierte Statuten. Dadurch ist nicht sichergestellt, dass die Interessen der Mieter an erster Stelle stehen. Bei einer Genossenschaft ist der Zweck der Genossenschaft klar definiert und daran orientiert sich die Genossenschaft, d.h. es ist dadurch sichergestellt, dass alle Handlungen sich immer am Interesse der Genossenschaft und der

Genossenschaftsmitglieder orientieren. Die Genossenschaftsmitglieder können über die Generalversammlung Einfluss auf die Genossenschaft nehmen.

Einer der größten Unterschiede besteht darin, dass am Ende der Kreditrückzahlung die Genossenschaft der Eigentümer der Wohnanlage ist und nur mehr die „Betriebskosten“ finanziert werden müssen. Diesen sehr wesentlichen Vorteil gibt es bei einer Mietwohnung nicht.

Ein möglicher Unterschied zu einer Mietwohnung besteht auch darin, dass die Miete vermutlich günstiger ist, als das Nutzungsentgelt. Dabei muss man aber berücksichtigen, dass es bei der Miete jährlich eine Anpassung gibt und das Mietobjekt nicht zum Eigentum wird, d.h. man muss die steigende Miete auch noch im Alter mit der Pension bezahlen können.

Soziale Aspekte und Gemeinschaftsleben

26. Was passiert im Falle einer Trennung bzw. Scheidung?

Trennungen und Scheidungen sind tägliche Realität in unserer Gesellschaft. Daher ist dieser Teil als eigener Absatz in den Statuten geregelt. Eine gegenseitige Übertragung der Anteile zwischen den Partnern oder einem der Kinder ist direkt möglich. Kommt keine Einigung zwischen den Partnern zustande, kann die Genossenschaft als letzten Weg die Kündigung der Mitgliedschaft durchsetzen.

27. Was passiert bei einem Schicksalsschlag, z.B. Ehepartner stirbt und die Familie kommt dadurch in Zahlungsschwierigkeiten? Muss die Familie dann ausziehen?

Sollten die Genossenschaftsanteile nicht im Rahmen der Erbschaft an den Partner übergehen, dann ist die individuelle Situation zu beurteilen. Sollten die Zahlungsschwierigkeiten nur vorübergehend bestehen, dann kann auf Basis einer individuellen Vereinbarung die Mitgliedschaft weiter aufrechterhalten werden. Teil der Vereinbarung ist, dass eine Nicht-Einhaltung zur sofortigen Kündigung führt. Sollten die Zahlungsschwierigkeiten nicht beseitigt werden können, wird mit der Familie eine individuelle Vereinbarung gesucht, um einen möglichst einfachen Um- oder Auszug zu ermöglichen.

28. Wie wird das Miteinander in der Gemeinschaft gefördert?

Jedes Genossenschaftsmitglied kann sich aktiv mit Ideen einbringen, wie die Gemeinschaft gefördert werden kann. Die Generalversammlung ist eine gute Gelegenheit, um das mit einem Community-Event zu verknüpfen.

29. Wie werden neue Mitglieder in die bestehende Gemeinschaft integriert?

Als moderne Genossenschaft sollen auch moderne und effiziente Kommunikationsmittel und -instrumente eingesetzt werden können. Darüber sollen Informationen zu neuen Mitgliedern rasch und effizient verteilt werden und so auch direkte Kontaktmöglichkeiten zwischen den Genossenschaftsmitgliedern geschaffen werden können.

30. Wie werden Konflikte in der Hausgemeinschaft geregelt?

In der Satzung ist geregelt, dass in Konfliktfällen zuerst eine Mediation, welche direkt von den Konfliktparteien zu gleichen Teilen bezahlt wird, stattfinden soll. Kann via Mediation keine Regelung gefunden werden, steht der Rechtsweg offen. Die Allmenda als Modellgeber kann auch für die Schlichtung beigezogen werden.

31. Welche Rolle spielt die Staatsbürgerschaft, Migrationshintergrund und Alter bei der "Zusammensetzung" der Wohngemeinschaft?

Genossenschaftsmitglieder müssen verschiedene Kriterien erfüllen. Eine Grund-Voraussetzung ist das notwendige Eigenkapital, um die Genossenschaftsanteile erwerben zu können. Weitere Kriterien sind die Bonität, Förderwürdigkeit und weitere (soziale) Kriterien

Zeithorizont und Risiken

32. Wie ist der aktuelle Stand des Projekts, und wann ist der geplante Bezugstermin?

Es wird mit einer Bauzeit von ca. 2 Jahren gerechnet. Die Voraussetzung für den Baustart ist die Absicherung der Finanzierung und der Verkauf von mind. 80% aller benötigten Genossenschaftsanteile.

33. Was passiert, wenn es zu Verzögerungen im Bau der Wohnanlage kommt und die aktuelle Wohnung bereits gekündigt wurde?

Verzögerungen im Bau kann verschiedene Ursachen haben. Grundsätzlich tragen alle Genossenschaftsmitglieder die Kosten bei einer Bauverzögerung selbst.

34. Welche Herausforderungen oder Risiken gibt es aktuell noch für die Umsetzung?

Eines der größten Risiken besteht darin, dass das Interesse zu gering ist und die notwendigen Genossenschaftsanteile nicht gezeichnet werden. Damit kommt das Projekt nicht zustande.