



---

## **Informationen zum genossenschaftlichen Wohnprojekt**

Die Genossenschaft hat von der Gemeinde Sylt bzw. dem angeschlossenen Eigenbetrieb „Kommunales Liegenschaftsmanagement“ (kurz: KLM) ein Grundstück auf Erbpachtbasis erhalten. Auf diesem Grundstück wurden 5 Gebäude mit insgesamt 40 Wohnungen errichtet – die Fertigstellung erfolgte im Sommer/Spätherbst des Kalenderjahres 2016.

Nach den Vorgaben der Satzung und gemäß den Bedingungen, unter denen das Grundstück der Genossenschaft überlassen worden ist, wird kein Wohnraum an Personen vergeben, die zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe oder im Zeitraum von zwei Jahren vor der Vergabe über Immobilienbesitz oder bebaubare Grundstücke (auch Teileigentum) verfügen/verfügt haben. Dies gilt auch für im Haushalt lebende Personen (Ehegatte, Lebenspartner/in, Lebensgefährten/in, minderjährige/volljährige Kinder).

Die Herstellungskosten wurden mit Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein, durch Förderkredite (ökologische und energetische Bauausführung) und mit dem Eigenkapital der Mitglieder finanziert.

Dieser Finanzierungsmix lässt sich wie folgt darstellen:

Soziale Wohnraumförderung des Landes SH	ca. 70%
Förderkredite	ca. 15%
Eigenkapital der Mitglieder	ca. 15%

Im Projekt stehen 33 geförderte und 7 frei finanzierte Wohnungen zur Verfügung.

Die von den (wohnenden) Mitgliedern zu leistende Genossenschaftseinlage ist abhängig von der Wohnungsgröße und des Vorhandenseins eines gültigen Wohnberechtigungsscheines, soweit es sich um eine geförderte Wohnung handelt.

Die Richtlinie zur sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein sieht 3 Förderwege vor (vereinfachte Darstellung):

- Förderweg 1    Einhaltung der Einkommensgrenzen  
(Aktuell 14 Wohnungen im Projekt)
  
- Förderweg 2    Überschreitung der Einkommensgrenzen bis 20%  
(Aktuell 12 Wohnungen im Projekt)
  
- Förderweg 3    Überschreitung der Einkommensgrenzen bis 40%  
(Aktuell 7 Wohnungen im Projekt)



---

Danach staffelt sich die von der Genossenschaft festgesetzte Einlagenhöhe wie folgt:

Förderweg 1	Einlage 450,00 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Förderweg 2	Einlage 475,00 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Förderweg 3	Einlage 485,00 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche

Anmerkung: Die Mitglieder, die eine der 7 frei finanzierten Wohnung nutzen, leisten eine Einlage in Höhe von 775,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Mit den Einlagen beteiligen sich die Mitglieder an den Investitionskosten für das auf Sylt bisher einmaligen Wohnprojektes. Das notwendige Eigenkapital wird durch die gezeichneten Geschäftsanteile gebildet. Die Mitglieder erwerben keine Eigentumswohnung, sondern sind sozusagen Miteigentümer des großen Ganzen.

Die monatlichen Nutzungsentgelte stellen sich aktuell wie folgt dar:

Förderweg 1	5,65 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Förderweg 2	7,15 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Förderweg 3	8,15 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche

Bitte beachten: Zum 01.01.2023 steht eine Erhöhung der vorgenannten Nutzungsentgelte um 9% an. Diese Erhöhung ergibt sich aus der Förderzusage der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Die Förderzusage ist in Auszügen (Mieterinformation) Gegenstand des Nutzungsvertrages.

Bei den frei finanzierten Wohnungen liegt dieser Wert aktuell bei rd. 11,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die indexbasierte Anpassung erfolgt alle 5 Jahre auf Grundlage des Erbbaurechtsvertrages mit der Gemeinde bzw. dem KLM (nächster Stichtag: 01.01.2025).

Mit den Nutzungsentgelten wird die notwendige Liquidität generiert, um insbesondere den Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) für die Banken, die Erbpacht und laufende (nicht umlagefähige) Kosten (z.B. Instandhaltungen, Verwaltung) bedienen zu können.

Die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen werden für die umlagefähigen Kosten (z.B. Fernwärme, Winterdienst, Wartung, Versicherungen) benötigt.

Zunächst ist schriftlich die Mitgliedschaft (Beitrittserklärung) zu beantragen und die notwendige Anzahl von (wohnungsbezogenen) Geschäftsanteilen zu zeichnen. Mit der Zeichnung besteht die Verpflichtung den Gegenwert der Geschäftsanteile einzuzahlen.

Eine Ratenzahlung wäre möglich, wobei 50% des Wertes der gezeichneten Anteile sofort fällig werden. Für den Restbetrag kann eine Ratenzahlungsvereinbarung von bis zu 2 Jahren abgeschlossen werden.



Hinsichtlich der Finanzierung der zu zeichnenden (wohnungsbezogenen) Geschäftsanteile wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass z.B. die KfW-Bank ein entsprechendes Förderprogramm (Programm 134 – neue Bedingungen gültig ab 04.10.2022) anbietet ([https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-\(134\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-(134))). Auch die Hausbanken – sowie die Sylter Bank als genossenschaftlicher Kooperationspartner – bieten vergleichbare Programme bzw. Finanzierungsmöglichkeiten an.

Nach erfolgreicher Mitgliedsaufnahme erfolgt dann der Abschluss der wohnungsbezogenen Verträge. Eine Mitgliedschaft kann jedoch nur begründet werden, wenn auch die Vergabe einer Wohnung bevorsteht.

Bei Kündigung der Mitgliedschaft bekommt das Mitglied den Wert der gezeichneten Geschäftsanteile wieder ausbezahlt – in der Regel spätestens 2 Jahre nach Ablauf des Jahres der Kündigung.

Hintergrund dieser Frist ist die Sicherstellung der Liquidität der Genossenschaft.

Das Eigenkapital der Mitglieder steckt in den Investitionskosten und stellt keine vorhandenen liquiden Mittel dar. Sollten z.B. mehrere Mitglieder zeitgleich kündigen und auf die Schnelle keine neuen Mitglieder gefunden werden, wären Liquiditätsprobleme durchaus eine Folge.

Warum eine private Wohnungsgenossenschaft?

Ein in der Satzung verankertes Ziel ist, den Mitgliedern durch entsprechendes Wirtschaften eine dauerhafte, preisgünstige, gesicherte, generationsübergreifende, sozialgemischte, ökologische und nachbarschaftliche Wohnungsversorgung zur Verfügung zu stellen.

Wohnen im genossenschaftlichen Projekt bedeutet auch:

- Nutzung einer modernen Wohnform in zentraler Lage
- gutes Zusammenleben mit Menschen unterschiedlichen Alters, auch Menschen mit Handicaps
- vertrauensvoller Umgang miteinander
- sich mit den eigenen Fähigkeiten und Talenten einbringen
- gegenseitige wertschätzende Anerkennung
- Vereinsamung vorbeugen durch regelmäßigen Kontakt
- hohe Wohnqualität durch sich helfende Nachbarschaften
- das Wohnen selbst bestimmen und verantworten
- direkten Einfluss auf alle Kosten haben
- dauerhaft zu einem günstigen Nutzungsentgelt wohnen können

Stand: 18.09.2022/MM