



Wohnbaugenossenschaft
wagnis eG

Petra-Kelly-Str. 29
80797 München
tel: +49 89 360 3609-0
fax: +49 89 360 3609-29
info@wagnis.org
www.wagnis.org

INFORMATIONSBLATT „PFLICHTANTEILE“

Die Genossenschaftsidee war schon rund 50 Jahre alt, als endlich die ersten Wohnbaugenossenschaften entstanden. Ein wesentlicher Grund dafür war, dass Bauen damals wie heute eine große finanzielle Kraftanstrengung ist.

Warum ist wagnis auf diese Pflichtanteile angewiesen?

wagnis ist eine relativ junge Genossenschaft und kann in der Finanzierung noch nicht auf die Beleihung abbezahlter Projekte zurückgreifen. Bei der Planung und Durchführung unserer Bauvorhaben müssen wir trotz der preisgedämpften Grundstücke von der Landeshauptstadt München auch den hohen Baukosten in und um München Tribut zollen. Jedes Wohnprojekt muss darüber hinaus finanziell auf soliden Beinen stehen und sich selbst tragen.

Wir brauchen das Eigenkapital für eine verantwortungsbewusste Finanzierung.

Für eine verantwortungsbewusste Finanzierung sind drei Elemente notwendig: Eigenkapital, Förderdarlehen für geförderte Wohnungen und Bankdarlehen. Hinter dem ersten Schlagwort „Eigenkapital“ verbergen sich Geschäftsanteile der Mitglieder. Im Rahmen der Finanzierung eines Bauvorhabens muss jedes Projekt neu das Eigenkapital aufbringen, auch wenn wir von der Gesamtbilanz der wagnis eG profitieren, das ist ein wesentlicher Unterschied zu den alten Bestandsgenossenschaften. Bei einer soliden Kalkulation beläuft sich die Eigenkapitalquote auf ca. 30 Prozent. Das Eigenkapital setzt sich aus den Pflichtanteilen der künftigen Bewohner*innen und freiwilligen Geschäftsanteilen aus der Mitgliedschaft zusammen. Für freiwillige Anteile muss das Projekt aber analog zu Zins und Tilgung eine Dividende erwirtschaften, die die Nutzungsgebühren (Mieten) zusätzlich belastet (erhöht). Daher werden in jedem Projekt unter Abwägung verschiedener Faktoren der Finanzierung das Kontingent freiwilliger Anteile und die Höhe der Pflichtanteile neu festgesetzt.

Anteile können über KfW-Darlehen kostengünstig finanziert werden.

Wir wissen, dass der Erwerb der Pflichtanteile für die meisten Genoss*innen ein großer Kraftakt ist. Um die wirtschaftliche Situation der Haushalte zu berücksichtigen, ist die Anzahl der Pflichtanteile, die für eine Wohnung gezeichnet werden muss, nicht nur an die Größe der Wohnung, sondern auch an die jeweilige Finanzierungsstufe geknüpft. Wir beraten auch unsere Mitglieder, wie sie eine Finanzierung stemmen können. So gibt es die Möglichkeit, über KfW-Darlehen die Genossenschaftsanteile kostengünstig zu finanzieren. Auch lassen sich freiwillige Anteile in Pflichtanteile umwandeln, so dass man praktisch einen Teil im Voraus ansparen kann. Wichtig bleibt: die Pflichtanteile werden wieder ausbezahlt, wenn die Wohnung gekündigt wird.

Es geht nicht um Rendite, sondern um die Sicherung der bezahlbaren Miete.

Unser genossenschaftliches Modell ist nicht dazu da, hohe Renditen und Spekulationsgewinne zu erzielen, sondern wir wollen dauerhaft günstigen Wohnraum schaffen. Erst durch den Erwerb der Geschäftsanteile lässt sich jedoch eine bezahlbare Miete sicherstellen.

Wir hoffen, dass wir es damit nicht nur unserer, sondern auch nachfolgenden Generationen ermöglichen können, in München zu erschwinglichen Preisen zu wohnen.