

Genossenschaften

als Bausteine für Sicherung und Schaffung vom bezahlbaren Wohnraum
sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften.

житлово-будівельне товариство

важливі будівельні блоки для забезпечення та створення доступного житла,
а також для створення стабільного суспільства в районах.

Beispiel: Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG

На прикладі : житлово-будівельного товариства Selbsthilfe Linden eG



Genossenschaften kurz und knapp:

- ein freiwilliger Zusammenschluss von Personen
- добровільне об'єднання осіб
- Mietgliederförderung an Stelle von reiner Gewinnmaximierung
- Сприяння досягненню цілей учасників/членів замість чистої максимізації прибутку
- Demokratieprinzip
- Принцип демократії

Fakten: 1.800 Wohnungsgenossenschaften – 2,9 Mio. Mitglieder – 2.1 Mio. Wohnungen

Факти: 1.800 житлових товариств - 2,9 млн. учасників - 2,1 млн. житлових одиниць

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG ist eine Stadteilgenossenschaft die das Ziel hat, die Vertreibung der Lindener*Innen durch Spekulation und Mietpreissteigerung zu verhindern. Vorrangig werden Menschen aus dem Stadtteil und/ oder mit niedrigem Einkommen berücksichtigt.

Житлове товариство Selbsthilfe Linden eG - це товариство мікрорайону Linden, яке має на меті запобігти виселенню мешканців Linden через спекуляції та підвищення орендної плати. Пріоритет надається мешканцям району та/або з малозабезпеченими доходами.

Gründung 1983, ~500 Mitglieder, 50 Häuser, 400 Einheiten

Заснована в 1983 році, ~500 членів, 50 будинків, 400 житлових одиниць



Vorteile der Wohnungsgenossenschaft:

Преваги житлового товариства:

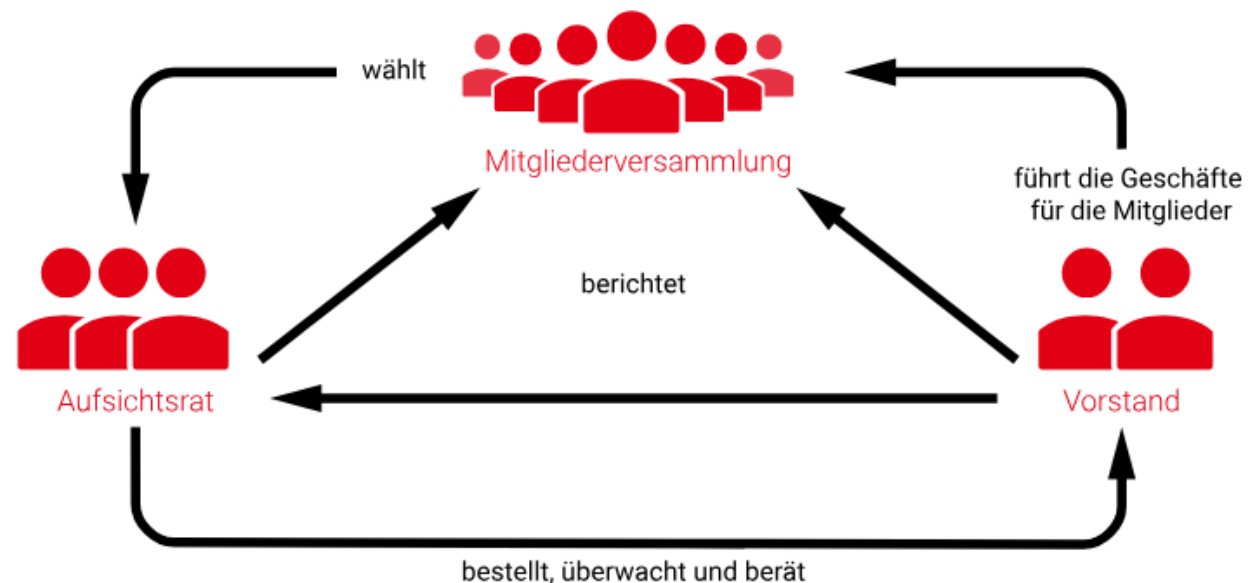
- Kündigungsschutz durch Dauerwohnrecht
- **Захист від виселення за допомогою права на постійне проживання**
- Genossenschaftsdemokratie: alle haben gleiches Stimmrecht
- **демократія: всі мають рівні права голосу**
- Planungsbeteiligung: Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter bei der Planung ihrer Wohnung
- **Участь у плануванні: Участь орендаря у плануванні своєї квартири**
- Mitgestaltung der Nachbarschaft
- **участь у формуванні району / сусідства**
- Gewinne werden reinvestiert und sichern so dauerhaft günstige Mieten
- **Прибуток реінвестується і таким чином забезпечує постійну низьку орендну плату**

Die Mitglieder sind Miteigentümer an der Genossenschaft.

Учасники є співвласниками товариства.



Der Aufbau der Genossenschaft



Керівні органи:

- генеральні збори
- наглядова рада
- виконавча рада

Auszug aus der Satzung:

II. ZWECK UND GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT

§ 2 Zweck und Gegenstand

(1) Die Genossenschaft soll ihren Mitgliedern menschenwürdiges Wohnen zu tragbaren Bedingungen ermöglichen, insbesondere soll die Genossenschaft gemeinschaftliches Bauen und Wohnen fördern.

Витяг зі статуту

II. МЕТА ТА ЗАВДАННЯ КООПЕРАТИВУ

§ 2 Мета та завдання

(1) Товариство забезпечує своїх членів гідним житлом на доступних умовах; зокрема, Товариство сприяє комунальному будівництву та житловому будівництву.



Finanzierung - Фінансування:

- Mitgliederanteile bilden Eigenkapital
 - + Jedes Mitglied muss mindestens einen Anteil erwerben.
 - + Zus. Anteile bei einzelnen Projekten (+1 Anteil/ 5 qm)
- Частки учасників формують власний капітал
 - + Кожен учасник повинен придбати принаймні одну частку.
 - + Додаткові частки для окремих проєктів (+1 частка/ 5 кв. метрів)
- Eigenleistung als Eigenkapital
 - + Gruppenselbsthilfe / Muskelhypothek auf den Baustellen
- Особистий внесок як власний капітал
 - + Групова взаємодопомога / мускульна іпотека / фізична праця для будівництва, ремонту житла

Finanzierung - Фінансування:

- Darlehen bei den Geschäftsbanken
 - zum Marktzins
 - grundbuchliche Besicherung
- Darlehen bei der Stadt, Förderbanken
 - + niedrige bis keine Zinsen und Tilgung in den ersten 10 Jahren
 - + ggf. nachrangige grundbuchl. Besicherung
 - + jährliche Aufwendungszuschüsse
 - + einmalige Zuschüsse / Tilgungserlass

Voraussetzung:
Zweckbindung, niedrige Mieten,
Belegungsrechte für die Stadt
- Кредити від комерційних банків
 - за ринковою процентною ставкою
 - Застава земельного кадастру
- Кредит від міста, банків розвитку
 - + Низькі або нульові відсотки та погашення протягом перших 10 років
 - + Застава у підпорядкованому земельному кадастрі
 - + щорічні субсидії на витрати, доплата до орендної плати
 - + одноразові гранти / часткове звільнення від погашення

Передумова:
цільове фінансування, низька орендна плата,
право міста обирати орендарів



Kosten und Erlöse - Витрати і прибутки:

- Erbpacht statt Grundstückskauf
 - + Keine Anschaffungskosten
 - + niedrige Zinsen/ Pacht
- Орента замість купівлі землі
 - + Відсутність витрат на придбання
 - + Низькі відсотки/орендна плата
- Kostenmiete
 - + jedes Projekt wird am Start einzeln bewertet
 - + niedrige Miete
 - Niedriges EK, da Gewinne minimal gehalten werden
 - +/- erst nach der Entschuldung/Annuitätenaktualisierung freie Liquidität für höhere Instandhaltung / neue Projekte
- Орента за собівартістю
 - + Кожен проект оцінюється індивідуально на старті
 - + Низька орендна плата
 - Низький власний капітал, оскільки прибуток зведений до мінімуму
 - +/- вільна ліквідність для покращення технічних стандартів будівлі / нові проєкти тільки після зменшення боргу / оновлення ануїтету

Kosten und Erlöse - Витрати і прибутки:

Nebenkosten

- + durch höhere Instandhaltungskosten bessere Sanierungsmöglichkeiten
- + Nutzung der Förderungen bei Energiemaßnahmen
- + stärkere Vertragsverhandlungsbasis mit Energielieferanten durch den Zusammenschluss mit anderen Akteuren der WoWi
- + Eigenleistung im Bereich Nebenkosten

Комунальні витрати

- + Кращі технічні стандарти зменшують потреби в енергії та витрати
- + Використання субсидій на енергетичні заходи
- + міцніша основа для переговорів про укладення контрактів з постачальниками енергоресурсів завдяки об'єднанню зусиль з іншими гравцями житлового сектору
- + Власний внесок у сфері комунальні витрат (наприклад, прибирання сходових кліток)

