CHRISTOPHORUS
Wohnheime eG

Von der Flüchtlingsunterbringung zum sozialen Wohnungsbau - eine genossenschaftliche Aufgabe!

CHRISTOPHORUS
Wohnheime eG

Aufgabenstellung an eine „klassische“, steuerbefreite Wohnungsbau-Genossenschaft:

- **Errichtung von Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen.**
- **Sicherung einer Nachhaltigkeit durch Folgenutzung im sozialen Wohnungsbau.**

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Problemstellung:

- **Problematische, steuerschädliche Auswirkung durch sog. „Nichtmitgliedergeschäft“**
- **Beschaffung geeigneter und bezahlbarer Grundstücke**
- **Gestaltung der Wohnungen derart, dass sowohl eine gute Unterbringung von Flüchtlingen möglich ist als auch in der Nachnutzung der Wohnungsschnitt den marktüblichen Verhältnissen entspricht**

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Lösung:

- **Gründung einer neuen Genossenschaft, welche das Nichtmitgliedergeschäft im Fokus hat**
- **Bereitstellung kommunaler Grundstücke im Rahmen von Erbpachtverträgen**
- **Konzipierung der Wohnungen derart, dass die Folgenutzung durch geringe Veränderungen am Wohnungsschnitt sichergestellt werden kann**

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Präambel

Die Genossenschaft wird gegründet, um ein gemeinschaftliches Forum zu schaffen, in dem sich die Mitglieder durch ihr soziales und wirtschaftliches Handeln nachhaltig am Gemeinwesen beteiligen.

Die Genossenschaft fördert in diesem Sinne mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs insbesondere soziale Belange, die von Ihren Mitgliedern verfolgt werden und die in erster Linie darauf gerichtet sind, Hilfe für andere zu leisten, die aufgrund ihrer Lebenssituation vorübergehend oder dauerhaft nicht in der Lage sind, sich aus eigener Kraft angemessene, menschenwürdige Wohnverhältnisse zu schaffen.

Helfen und handeln soll unser Leitgedanke sein, unbürokratisch dem Menschen dienend. Daher wird die Genossenschaft auch das Ehrenamt fördern.

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

§ 2 Zweck und Gegenstand

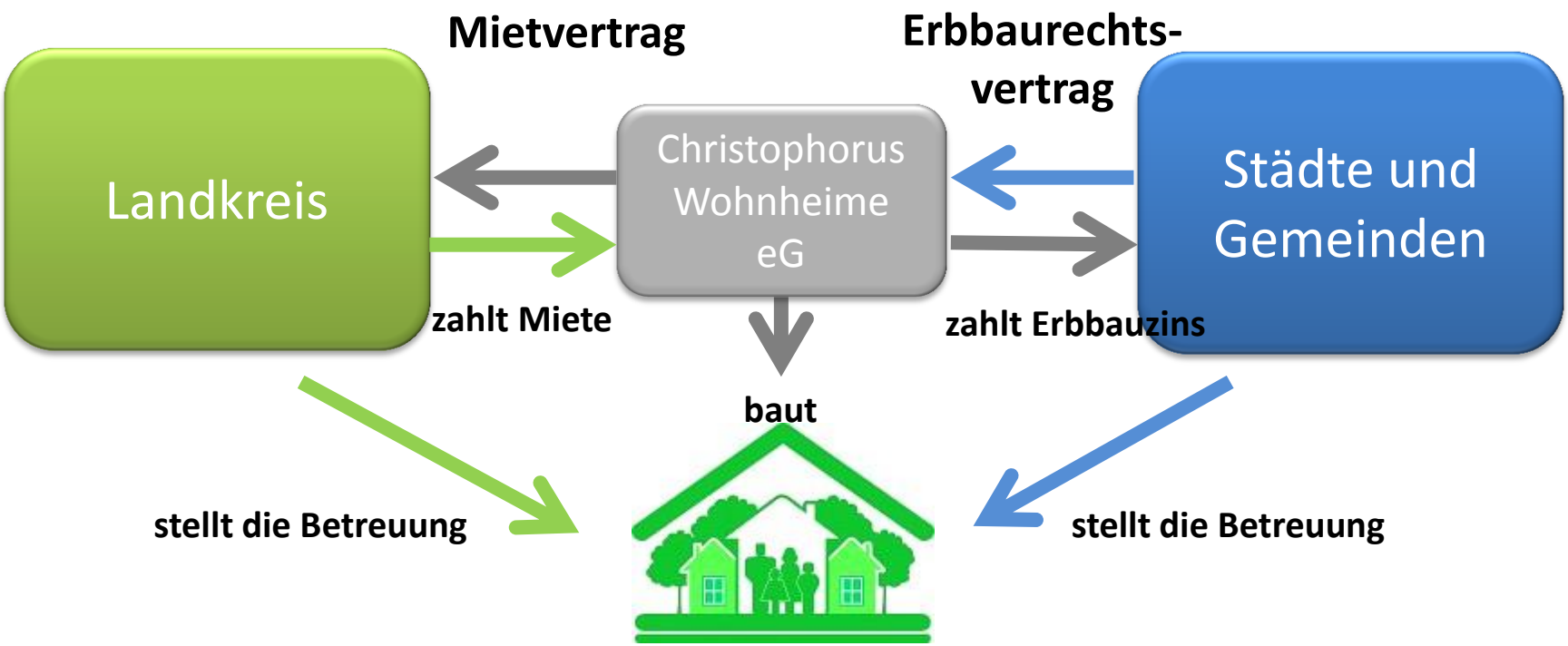
(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der sozialen Belange und der Wirtschaft ihrer Mitglieder im Sinne der Satzungspräambel. Durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb sichert die Genossenschaft in Erfüllung ihres Zwecks vor allem eine sozial verantwortbare, gute und sichere Wohnungsversorgung nothilfebedürftiger Menschen gleich welcher Nationalität, Hautfarbe oder Religion, auch wenn diese nicht gleich oder unmittelbar in der Lage sind, die Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu erwerben. In letzteren Fällen findet Abs. 4 Anwendung.

(2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, der Energiewirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetrieb, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

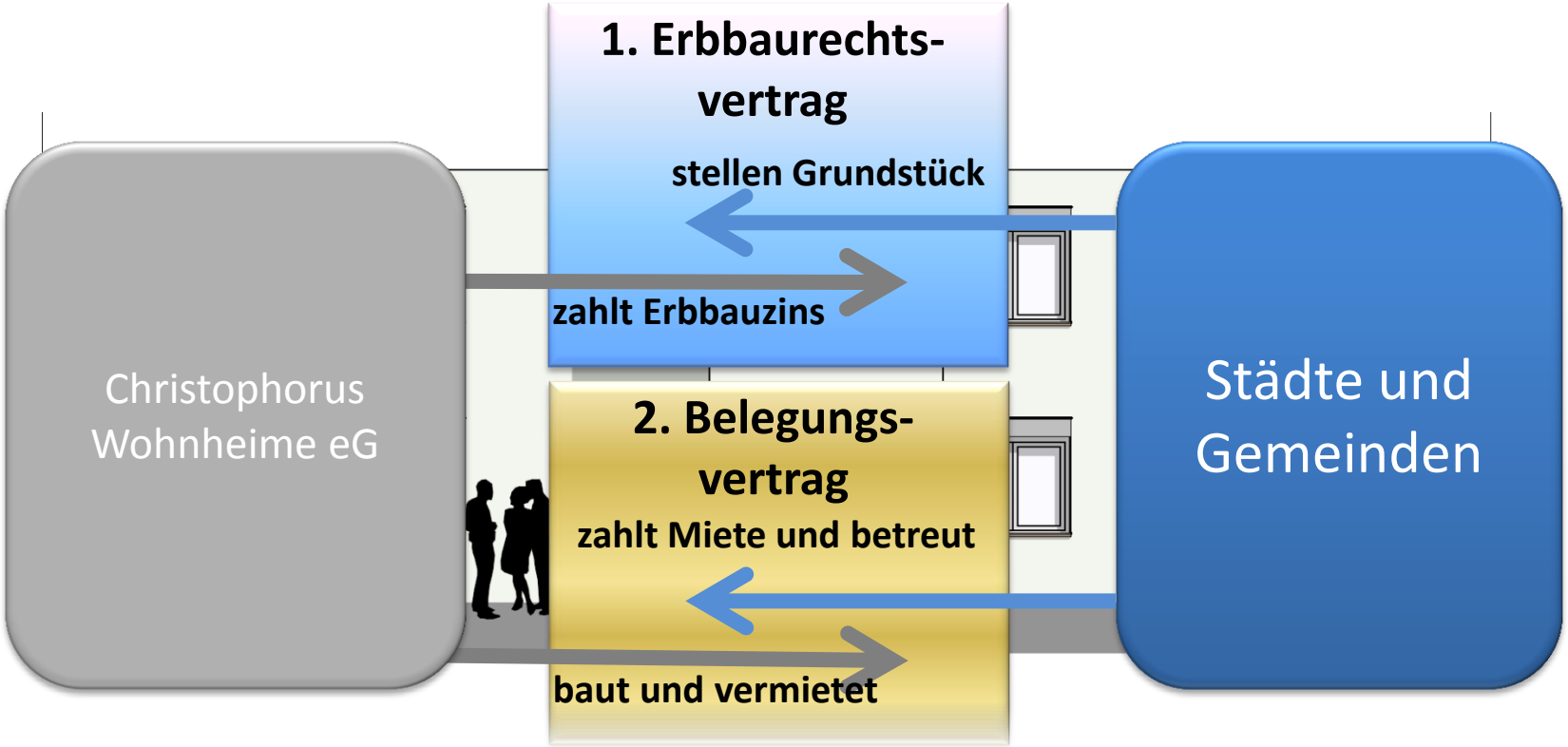
(3) Beteiligungen sind zulässig.

(4) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

CHRISTOPHORUS
Wohnheime eG



CHRISTOPHORUS
Wohnheime eG



CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Zusammenarbeit aller, grob dargestellt:

1 Die Genossenschaft schließt mit der Kommune einen Erbbaurechtsvertrag.

2 Die Kommune schließt mit der Genossenschaft einen Belegungsvertrag.

3 Die Genossenschaft baut und übergibt die Häuser der Kommune zur Belegung.

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Zusammenarbeit aller, fein dargestellt:

1 Die Genossenschaft schließt mit der Kommune einen Erbbaurechtsvertrag

1.1 Der Erbbaurechtsvertrag läuft über 99 Jahre.

1.2 Der Erbbauzins wird p.a. mit 1 % des Wertes angenommen.

1.3 Das Baurecht wird auf eine dauerhafte Wohnnutzung ausgelegt.

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Zusammenarbeit aller, fein dargestellt:

2 Die Kommune schließt mit der Genossenschaft einen Belegungsvertrag

2.1 Vertrag läuft über 13 Jahre. Sonderkündigungsrecht eingeschlossen.

2.2 Die Genossenschaft bewirtschaftet die Häuser analog normaler Wohnungsvermietung einschl. Bereitstellung eines Hausmeisters.

2.3 Die Kommune/ der Kreis teilt ein, belegt die Häuser und betreut die Asylsuchenden.

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Zusammenarbeit aller, fein dargestellt:

3 Die Genossenschaft baut und übergibt die Häuser der Kommune zur Nutzung

3.1 Einheitlicher Haustyp, Niedrigenergiehaus, ca. 50 KWh pro qm Wohnfläche, 4 oder 6 baugleiche Wohnungen zu je 63 qm.

3.2 Jede Wohnung hat 3 gleich große (Schlaf-)Zimmer für je 2 Personen.

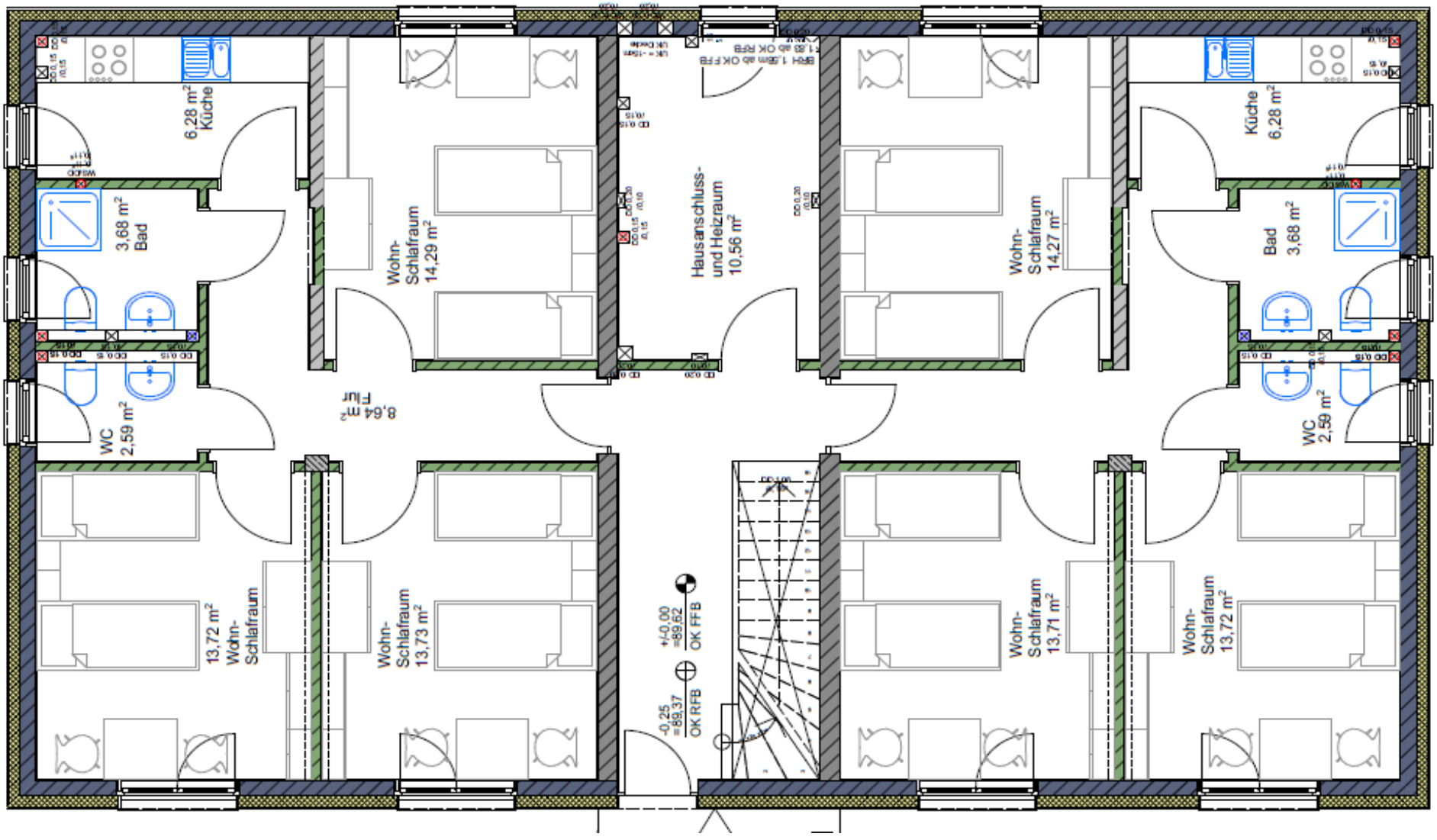
3.3 Ausstattung: Küche (mit Küchenzeile, Herd und Kühlschrank), Dusche mit WC, Gäste-WC, Waschmaschinen und Trockner.

3.4 EG-Wohnung kann als Unterrichtsraum mit Büro ausgebaut werden.

3.5 Nachnutzung: Umwandlung in normale Mietverträge nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbau.

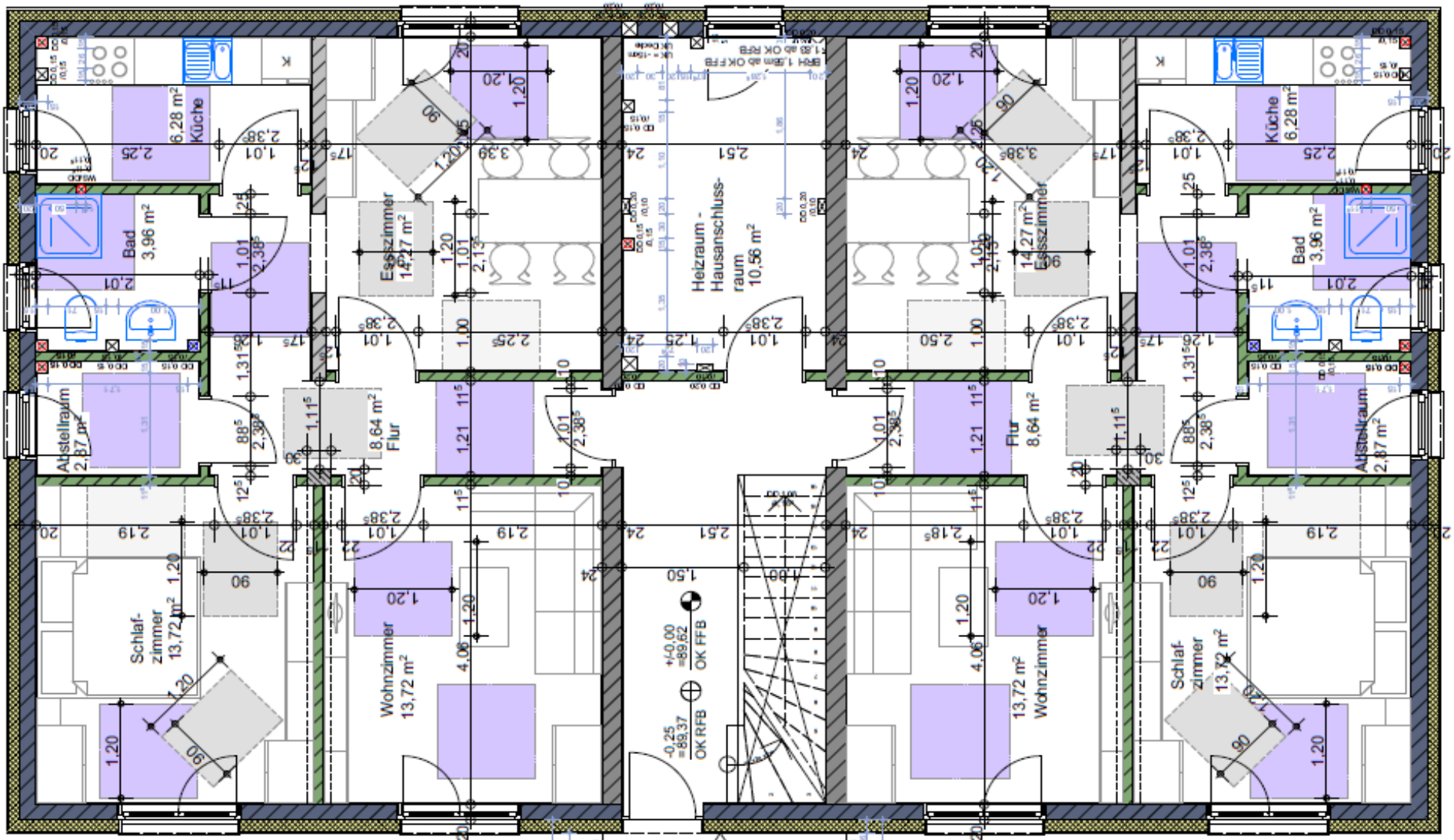
CHRISTOPHORUS

Wohnheime eG



CHRISTOPHORUS

Wohnheime eG



CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Beispiel 3 mit drei Wohnhäuser a´4/6 Wohnungen

CHRISTOPHORUS
Wohnheime eG

Realisierung von derzeit 21 Neubauten an 5 Standorten mit insgesamt ca. 100 Wohnungen zur Unterbringung von ca. 600 Asylsuchenden

Dezember 2015

CHRISTOPHORUS

Wohnheime eG

CHRISTOPHORUS
Wohnheime eG

CHRISTOPHORUS

Wohnheime eG

CHRISTOPHORUS

Wohnheime eG

Lorsch, Lagerhausstraße; 42 Wohnungen

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

…..
2) Deutsche Gebietskörperschaften und deren Vereinigungen können der Genossenschaft beitreten, wenn sie den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft in besonderer Weise fördern. Die Prüfung der Beitrittsvoraussetzung obliegt dem Vorstand. Das Ergebnis der Prüfung ist in der Zulassungsbestätigung dem Mitglied im Einzelnen darzulegen (Zulassungsgründe).

(3) Die als gesetzliche Vertreter von deutschen Gebietskörperschaften oder deren Vereinigungen fungierenden Personen (Hauptverwaltungsbeamte) können die Vertretung der Körperschaft als Mitglied nicht durch Bevollmächtigung an andere übertragen. Die ihnen gesetzlich zugewiesene Vertretungsbefugnis ist höchstpersönlich wahrzunehmen. Das Recht des Mitglieds zur Erteilung von Stimmvollmacht gemäß § 43 Abs. 5 GenG bleibt hiervon unberührt.

(4) Treten der Genossenschaft sonstige Mitglieder bei, die den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft in besonderer Weise fördern, sind die Absätze 2 und 3 entsprechend anzuwenden.

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

§ 8b Erweiterte Rechte der Mitglieder mit Förderfunktion

……..

a) Anforderung einer Abschrift des Jahresabschlusses und Prüfung von dessen Richtigkeit unter Einsicht der Bücher und Papiere,

b) Anforderung einer Abschrift des Berichtes über die gesetzliche Prüfung, Wortlaut der Satzung der Christophorus Wohnheime

c) Verlangen der Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung oder der Ankündigung von Beschlussgegenständen für die ordentliche Generalversammlung analog § 45 GenG,

d) Anspruch auf Auskunftserteilung durch den Vorstand zu allen wesentlichen Geschäftsvorfällen und zur Geschäftsplanung der Genossenschaft,

e) Anspruch auf beratende Teilnahme an Vorstands- und (im Falle des § 6 Abs. 2) Aufsichtsratssitzungen, die sich mit geschäfts- und bilanzpolitischen, strategischen sowie Investitions- und Beteiligungsfragen befassen, ……..

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Vorteile für die Kommunen u.a.:

- **Durch einfache Mitgliedschaft mitbestimmen**
- **Keine komplizierten Bewertungsverfahren bei Ein- oder Austritt**
- **Belegungsrechte über Jahrzehnte**
- **Eigene Finanzierungen sind nicht notwendig bei Stellung von Bürgschaften oder Kommunaldarlehen**

iPad 20:33 immowelt.de 66 %

Auswahl-Kriterien

Groß-Umstadt

Immobilienart
Wohnungen

Vertriebsart
Miete

Wohnfläche
- [x] bis 40 m²
- [x] 40-80 m²
- [x] 80-120 m²
- [x] ab 120 m²

Zeitraum
1 Jahr

Übernehmen

Standortfaktoren für Darmstadt-Dieburg

Bevölkerungsdichte
290.032 Einwohner

Arbeitslosigkeit
4,50% (6.980 Einwohner)

Verfügbares Einkommen privater Haushalte
20.569 € je Einwohner

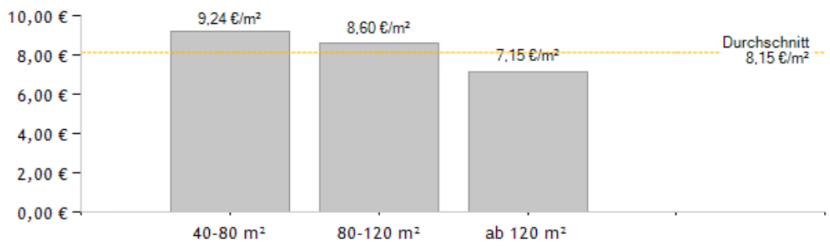
Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand Ende 2011

Mietspiegel in Groß-Umstadt

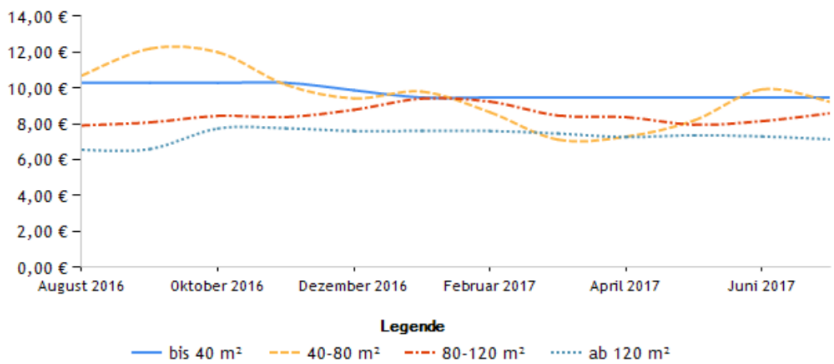
Vergleich nach Fläche | Vergleich nach Orten

Aktuelle Wohnungen ansehen

Aktuelle Mietpreise für Wohnungen in Groß-Umstadt pro m² (Juli 2017)



Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Groß-Umstadt



Hinweis: Die Daten für den Mietspiegel in Groß-Umstadt (Preise in €) sind nicht repräsentativ für den deutschen Immobilienmarkt. Sie basieren auf einer Auswertung über das Immobilienportal www.immowelt.de angebotenen und nachgefragten Wohnungen.

Bitte beachten Sie: Sollte es für einen ausgewählten Monat keine Angebote für Wohnungen zur Miete in Groß-Umstadt auf immowelt.de

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

iPad 20:26 67 %
ladadi.de

Kreisagentur für Beschäftigung
Kommunales Jobcenter
Landkreis Darmstadt-Dieburg

Groß-Umstadt

Zahl der Personen im Haushalt	angemessene Wohnfläche in m2	neue angemessene Kaltmiete
1 Person	50	342,50 €
2 Personen	60	364,20 €
3 Personen	75	456,75 €
4 Personen	85	527,85 €
5 Personen	95	603,25 €
6 Personen	105	673,05 €
7 Personen	115	757,85 €
8 Personen	125	843,75 €
9 Personen	135	930,15 €
10 Personen	145	1.017,90 €
Für jede weitere Person werden	10 m2 zusätzlich berechnet	

Angemessener Verbrauch für vom Mieter beeinflussbare Nebenkosten

Wasser: 40 m3 pro Person

Müll : 14 Leerungen bei ZAW

Heizung: Verbrauch pro m2 und Jahr

Heizart	**Wohnhaus / Wohnung**
Heizöl :	31,9 Liter / 20,0 Liter
Erdgas:	250 KW/H / 200 KW/H (23,41 m3 / 18,73 m3)
Flüssiggas:	38,57 Liter / 30,85 Liter
Nachtspeicher:	230 KW/H / 143 KW/H
Holzheizung:	68,06 KG / 54,45 KG (0,15 RM / 0,12 RM) (0,10 FM / 0,08 FM)
Pellets	63,8 KG / 40,0 KG

(650 KG = 1 m3)

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Ortsübliche Vergleichsmiete				
vergleichbare Wohnung		Neubau	9,24 €	
abzügl. Landesförderung		15%	- 1,39 €	
			7,85 €	
Kosten der Unterkunft			6,09 €	
Differenz / Mietverzicht			**1,76 €**	**pro qm / Monat**
ergibt bei einer 60qm-Wohnung mit				
20	Jahren Mietpreisbindung		**25.401,60 €**	
30	Jahren Mietpreisbindung		**38.102,40 €**	

CHRISTOPHORUS Wohnheime eG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung!