

**die<sup>wo</sup>gen**

**Die WoGen**

**Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen.  
in Gründung**

**Moderation: Petra Hendrich**

**Wer hat berufliche Wohnprojekt-  
Erfahrung?**

**Wer hat private Wohnprojekt-  
Erfahrung?**

**Wer hat allgemeines Interesse?**

**Wer ist konkret an einem Projekt  
interessiert?**

**Wer ist an Projekten in Wien  
interessiert?**

**Wer ist an Projekten außerhalb von  
Wien interessiert?**

**die<sup>wo</sup>gen**

**Die WoGen**

**Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen.  
in Gründung**

**Präsentation: Ute Fragner**

# Wohnprojekte in Österreich: Vereine statt Genossenschaften!

die <sup>wo</sup>gen



# Beginn genossenschaftlichen Handelns im Wohnbau

die <sup>wo</sup>gen



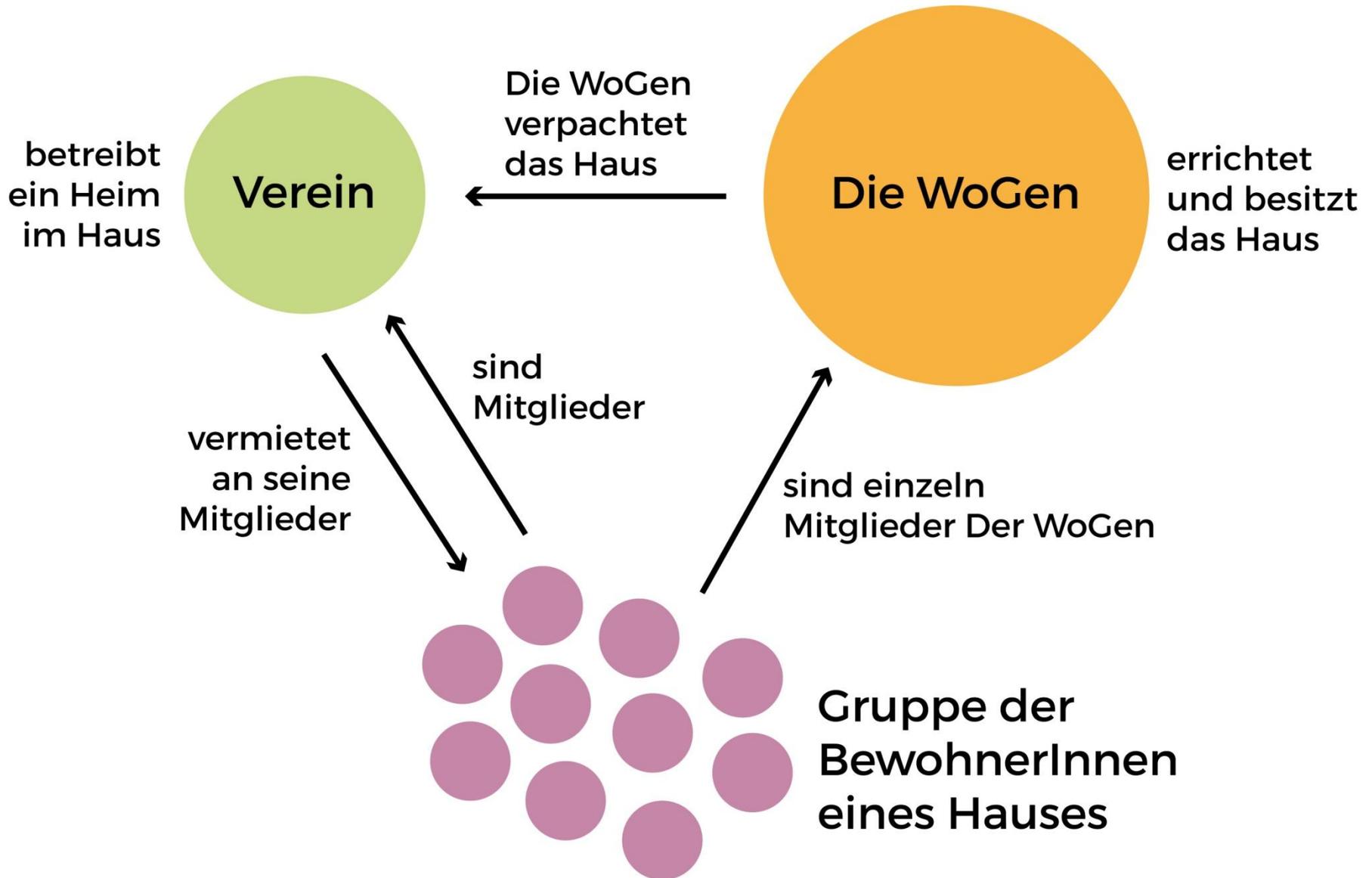


1. Gemeinschaftseigentum (Verein, Heim) mit oder ohne Kooperation mit gemeinnütziger Bauvereinigung
2. Konventionelles Mietmodell mit gemeinnütziger Bauvereinigung
3. Wohnungseigentümergeinschaft

#### 4. Das neue Modell:

### **Genossenschaftsmodell Die WoGen**

- > Gemeinschaftseigentum vieler Projekte
- > Hohe Autonomie der einzelnen Wohnprojekte
- > Professionelle Entwicklung und Verwaltung



- > **Bauträgerin:** entwickelt, errichtet Gebäude; kauft Grundstück bzw. erwirbt Baurecht; beauftragt Architekt\*innen; betreut die Errichtung und Fertigstellung
- > **Beraterin:** berät Gruppen bei Gruppenbildung und allen Themen der Projektentwicklung und des laufenden Betriebs
- > **Hausverwalterin:** Falls Gruppen ihre Häuser nicht selbst verwalten wollen, kann Die WoGen einspringen
- > **Bildungsanbieterin:** Die WoGen bietet Fortbildung zum Thema gemeinschaftliches Wohnen
- > **Die WoGen ist nicht:** ein traditioneller Bauträger, bei dem man eine fertige Wohnung mietet...

## **Miteinander wirken – solidarisch leben**

**Menschen, die selbstbestimmt und preiswert in Gemeinschaft leben wollen, entwickeln und betreiben als Mitglieder der Wohnprojekte-Genossenschaft eine Vielfalt von sozialen, nachhaltigen und inklusiven Lebensräumen, um dort zu wohnen und zu arbeiten.**

- > Wohnen ohne Rendite
- > Partizipativ und innovativ
- > Soziokratisch organisiert

- > **In Selbstbestimmung soziale, preiswerte, nachhaltige und inklusive Lebensräume für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten aller Generationen entwickeln, errichten, betreiben**
- > Jede spekulative Absicht ist dabei ausgeschlossen
- > **Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbe sowie für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen errichten und betreiben; Betriebe und Anlagen, z.B. Energieerzeugung, Landwirtschaft, Food Coop**
- > Unterstützung der Mitglieder bei der gemeinschaftlichen Umsetzung sozialer und ökologischer Maßnahmen
- > Angebote für Fortbildung und Beratung
- > **Das einzige Wohnbauunternehmen in Österreich, das auf Wohnprojekte spezialisiert ist!**

- > **Bewohner\*innen** und **Nutzer\*innen** von Immobilien der Genossenschaft (Menschen oder juristische Personen): mindestens 10 Geschäftsanteile zu 100 Euro = 1.000 Euro.
- > **Investierende Mitglieder** (Menschen oder juristische Personen): üblicherweise 10 Geschäftsanteile zu 100 Euro = 1.000 Euro, ggf. plus Investition als stille Beteiligung.
- > **Bestehende Wohnprojekte** (Mitgliedschaft als Verein o.Ä.): : Einlage richtet sich nach Zahl der erwachsenen Bewohner\*innen (1 Geschäftsanteil zu 100 Euro pro Person).

- > **Direkte Beteiligung an einem Wohnprojekt**, das Die WoGen entwickelt und schließlich der Genossenschaft gehört, also allen Mitgliedern zusammen.
- > Beteiligung an einem Wohnprojekt bedeutet auch Mitentscheidung über Konzept und Ausrichtung, partizipative Planung, bei Betrieb und Verwaltung etc.  
**Ziel Der WoGen ist die Selbstbestimmung ihrer Mitglieder.**
- > **Preiswerte, langfristig gesicherte Wohnkosten**, die durch die Mitbestimmungsrechte in Verein und Genossenschaft selbst kontrolliert und mitbeschlossen werden.

- > **Leben in einem Netzwerk von selbstbestimmten Wohnprojekten**, die eine Vielfalt an Nutzungsangeboten an verschiedenen Orten machen. Teil einer Community von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sein.
- > In den Häusern der Genossenschaft wird es voraussichtlich jeweils interne **Solidarsysteme** geben, um den Mitgliedern über wirtschaftliche Engpässe hinwegzuhelfen.
- > Zugang zum hervorragenden **Netzwerk von Lieferanten und Dienstleistern** der Genossenschaft.

- > Das österreichische Genossenschaftsgesetz verpflichtet jede Genossenschaft zu einer **Nachschusspflicht von 100 %**. Das heißt, wenn ein Mitglied Geschäftsanteile von 1.000 Euro gezeichnet hat und die Genossenschaft in Konkurs gehen sollte, muss es für (bis zu) weitere 1.000 Euro haften.
- > Bis heute gab es in Österreich erst ein Mal den Haftungsfall, bei der Konsumgenossenschaft Salzkammergut 2011. Die 3.000 Mitglieder mussten je 145 Euro nachschießen.
- > Die Nachschusspflicht bezieht sich ausschließlich auf Geschäftsanteile, nicht auf Eintrittsgeld, Mitgliedsbeiträge, stille Beteiligungen oder Nutzungsentgelte.

- > **Einrichtungen, Dienstleistungen der Genossenschaft nützen.**
- > **Sich um ein Nutzungsrecht bewerben bzw. die vertraglich vereinbarten Räume vereinbarungsgemäß nutzen.**
- > **Die Entwicklung der Genossenschaft mitbestimmen.** Die Genossenschaft lebt von den Aktivitäten ihrer Mitglieder, dazu gehört die Mitbestimmung im Rahmen der Generalversammlung (GV) und die Mitarbeit an Arbeitskreisen:
  - > **Teilnahme und Stimmrecht in GV (jedes Mitglied hat eine Stimme), bei Anträgen auf Einberufung der GV mitwirken.**
  - > **Mitarbeit im Unternehmen/Arbeitskreisen (Zustimmung des Vorstands)**

- > Nach der „Sperrfrist“ bis 31.12.2018 können **Geschäftsanteile ganz oder teilweise mit Schluss des Geschäftsjahrs unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden**. Die Haftung (Nachschusspflicht) gilt dann noch drei Jahre lang. Die Auszahlung erfolgt ein Jahr nach Ablauf des Geschäftsjahrs, in welchem das Mitglied ausgeschieden ist.
- > Statt einer Kündigung können **Geschäftsanteile jederzeit und ohne Frist zum Nennwert an bestehende oder neue Mitglieder übertragen werden**, wenn der Vorstand zustimmt. Die Haftung gilt dann noch drei Jahre lang, wenn der Käufer die Nachschusspflicht nicht erfüllen kann.

- > Einhaltung von Bestimmungen der Satzung und Beschlüssen der Generalversammlung und der (finanziellen) Vereinbarungen.
- > Einschulungen zu Genossenschaft und Soziokratie besuchen.
- > Jährlich 50 Stunden ehrenamtliche Arbeit im Rahmen des Hausvereins bzw. der Genossenschaft leisten.

- > **Eintrittsgeld** von 350 Euro.
- > **Mitgliedsbeitrag** von 12 Euro (inkl. USt) monatlich für BewohnerInnen/Nutzer\*innen, solange sie Räume nicht nützen.
- > **Mitgliedsbeitrag** von 30 Euro (inkl. USt) monatlich für Dienstleistungsnutzer\*innen & Bewohner\*innen, die Räume nützen.
- > Zeichnen von mindestens zehn Geschäftsanteilen, d.h. **Mindestanteilssumme** von 1.000 Euro.
- > Beitrag zur Aufbringung der Eigenmittel (**objektbezogene Pflichtanteile**): 125 Euro pro Quadratmeter in Anspruch genommener Wohn- bzw. Gewerbenutzfläche.
- > **Objektbezogene freiwillige Geschäftsanteile** zur Verringerung des Nutzungsentgelts bis zu 30 % der anteiligen Gesamtkosten möglich.

- > Es ist möglich, weitere Eigenmittel als **stille Beteiligung** einzubringen, die nicht der Nachschusspflicht unterliegen.
- > **Nutzungsentgelte** für die Wohnungen bzw. Gewerberäume, inkl. Betriebskosten und MWSt (entspricht einem Mietzins).
- > **Jährlich 50 Stunden ehrenamtliche Arbeit**
- > **Nachschusspflicht von 100 %** für den Mindestgeschäftsanteil, objektbezogene Pflichtanteile und freiwillige Geschäftsanteile.
- > **Rückzahlung:** Alle Geschäftsanteile werden zum Nennwert zurückgezahlt, stille Beteiligungen sind wertgesichert (VPI).

**die<sup>wo</sup>gen**

**Die WoGen**

**Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen.  
in Gründung**