GEMEINSAM.
ZUHAUSE.

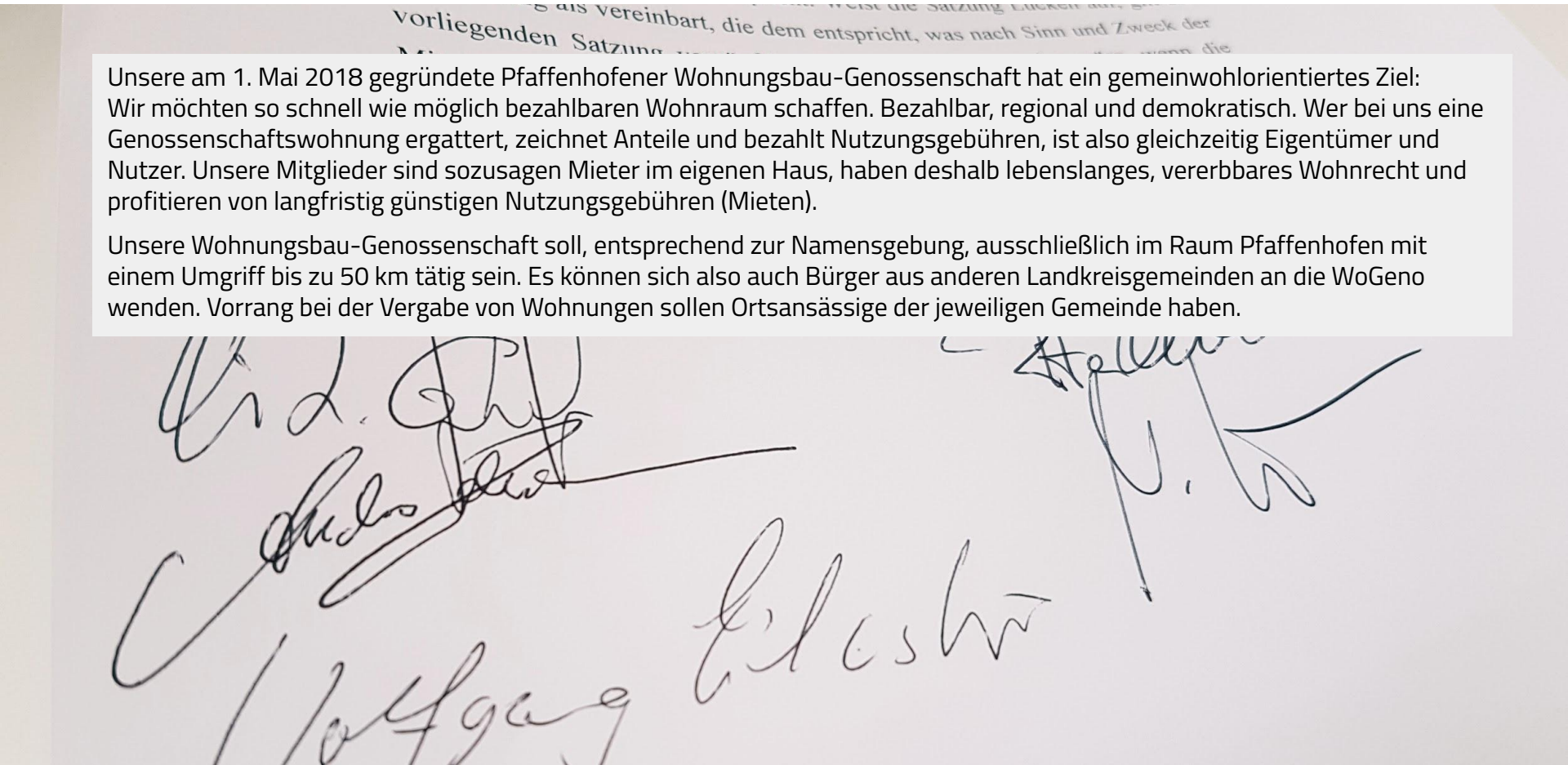
RaumPfaffenhofen eG | Wohnungsbaugenossenschaft

Projektbeschreibung WOGENO 2

So sicher wie Eigentum. So flexibel wie Miete.

RaumPfaffenhofen eG | Wohnungsbaugenossenschaft

Wohnungsbaugenossenschaft für die Region Pfaffenhofen



Unsere am 1. Mai 2018 gegründete Pfaffenhofener Wohnungsbau-Genossenschaft hat ein gemeinwohlorientiertes Ziel: Wir möchten so schnell wie möglich bezahlbaren Wohnraum schaffen. Bezahlbar, regional und demokratisch. Wer bei uns eine Genossenschaftswohnung ergattert, zeichnet Anteile und bezahlt Nutzungsgebühren, ist also gleichzeitig Eigentümer und Nutzer. Unsere Mitglieder sind sozusagen Mieter im eigenen Haus, haben deshalb lebenslanges, vererbbares Wohnrecht und profitieren von langfristig günstigen Nutzungsgebühren (Mieten).

Unsere Wohnungsbau-Genossenschaft soll, entsprechend zur Namensgebung, ausschließlich im Raum Pfaffenhofen mit einem Umgriff bis zu 50 km tätig sein. Es können sich also auch Bürger aus anderen Landkreisgemeinden an die WoGeno wenden. Vorrang bei der Vergabe von Wohnungen sollen Ortsansässige der jeweiligen Gemeinde haben.

RaumPfaffenhofen eG | Wohnungsbaugenossenschaft

Vorstand und Aufsichtsrat

Oliver Eifertinger, Rechtsanwalt und Steuerberater – Aufsichtsrat
Markus Käser, Marketingberater, Genossenschaftsverbandsrat – Vorstand
Rita Obereisenbuchner, Architektin - Vorstandsvorsitzende
Andreas Herschmann, Dipl. Ing. (FH) Energie- und Umweltberatung – Aufsichtsrat
Wolfgang Eichenseher, Dipl.-Ing. (Univ.) Bauingenieur – Aufsichtsratsvorsitzender

RaumPfaffenhofen eG | Wohnungsbaugenossenschaft

Vorteile und wissenswerte Fakten

RaumPfaffenhofen eG | Wohnungsbaugenossenschaft

Vorteile und wissenswerte Fakten

Wer eine Wohnung sucht, hat in der Regel zwei Möglichkeiten: Kaufen oder mieten.

Nachdem die Wohnungspreise und auch die Mieten in der Region Pfaffenhofen für viele Menschen bereits zu hoch sind und weiter steigen, zeigt unsere Wohnbaugenossenschaft einen dritten, spekulationsfreien Weg auf: Genossenschaftlich bauen und wohnen.

Die Genossenschaft ist ein demokratisches Wirtschaftsunternehmen, das sich der Spekulation entzieht und deshalb dauerhaft günstigen Wohnraum anbieten kann. Unsere Mitglieder zahlen für ihren Wohnraum eine Nutzungsgebühr, die lediglich die Kosten deckt, nicht mehr.

In der Satzung von RaumPfaffenhofen spiegelt sich dies in §2 (1) wider:
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial vertretbare Versorgung mit Wohnraum im Raum Pfaffenhofen.

Nur die Mitglieder profitieren
Wohnungen werden nur an Mitglieder vergeben. Wenn Sie die Zusage für eine Wohnung erhalten, erfolgen deshalb zwei Schritte: Sie beteiligen sich an der RaumPfaffenhofen eG mit den erforderlichen Genossenschaftsanteilen. Und wir schließen mit Ihnen einen sicheren Dauernutzungsvertrag. Mit der Beitrittserklärung und der Einzahlung der Genossenschaftsanteile werden Sie Miteigentümer bzw. Miteigentümerin an der Genossenschaft und erwerben Mitbestimmungsrecht

RaumPfaffenhofen eG | Wohnungsbaugenossenschaft

Vorteile und wissenswerte Fakten

So Sicher wie Eigentum, so flexibel wie Miete

Als Genosse wohnen Sie so lange in ihrer Genossenschaftswohnung, wie sie es wollen. Eigenbedarfskündigungen gibt es bei uns nicht. Jedes Mitglied hat mit seinem Dauernutzungsvertrag ein lebenslanges und vererbbares Wohnrecht in unserer Genossenschaft. Eine Genossenschaftswohnung ist aber auch sicher, weil sie vor Verkauf geschützt ist, denn Eigentümer sind die Mitglieder. Denn es gibt bei uns nur Mitglieder, die auch in unseren Gebäuden selbst wohnen. Anleger gibt es nicht. Die Rendite für unsere Mitglieder ist die günstige und vor allem stabile Miete!

Mitbestimmung

Wie das Wohnen in unserer Genossenschaft aussieht, das entscheiden die Mitglieder selbst. Das Prinzip ist ganz einfach: Sie sind Gemeinschaftseigentümer, deshalb haben sie das Sagen. Jede Stimme hat das gleiche Gewicht, denn alle Mitglieder haben die gleichen Rechte und die gleichen Pflichten. In der jährlichen General- oder Vertreterversammlung überprüfen Sie, ob Vorstand und Aufsichtsrat den genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllt und die Geschäftspolitik im Sinne der Mitglieder ausgerichtet haben. Darüber hinaus bietet unsere Genossenschaft allen Mitgliedern die Möglichkeit, den Wohnalltag in ihren Siedlungen gemeinsam mit den anderen Mitgliedern eigenverantwortlich zu gestalten. Wer sich hier einbringt, der entscheidet mit, was in seiner Anlage läuft. Und die Gemeinschaft spart sich so bares Geld.

RaumPfaffenhofen eG | Wohnungsbaugenossenschaft

Vorteile und wissenswerte Fakten

Gut zu wissen:

- Genossenschaften in Deutschland investieren in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung jährlich über 4 Milliarden Euro.
- 5.000.000 Menschen leben in Deutschland in Genossenschaftswohnungen.
- Es gibt rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften in ganz Deutschland.
- 2,2 Millionen Wohnungen werden von Genossenschaften verwaltet.
- Genossenschaften gelten durch interne Prüfung durch den Aufsichtsrat und externe Prüfung durch einen Prüfungsverband, als insolvensicherste Rechtsform.

Nutzer statt Mieter, Genossenschaftsanteile statt Kaution und lebenslanges Wohnrecht statt Eigenbedarfskündigung

Zwischen einer Genossenschaftswohnung und einer gewöhnlichen Mietwohnung gibt es einige grundlegende Unterschiede.

Eine Genossenschaftswohnung wird nicht von einer Privatperson oder einem gewinnorientierten Unternehmen vermietet, sondern von einer Wohnungsbaugenossenschaft errichtet und ihren Mitgliedern zur Verfügung gestellt. Dabei wird dann nicht von einem Miet- sondern von einem Nutzungsverhältnis gesprochen.

Folglich sind die Bewohner einer Genossenschaftswohnung nicht Mieter, sondern Nutzer.

RaumPfaffenhofen eG | Wohnungsbaugenossenschaft

Vorteile und wissenswerte Fakten

Sicher: Lebenslanges Wohnrecht und trotzdem flexibel wie ein Mieter, keine Eigenbedarfskündigungen möglich

Demokratisch: Mitbestimmung auf der Mitgliederversammlung

Engagiert: Selbsthilfe und Selbstverwaltung sind in den Hausgemeinschaften und in unseren Gremien Alltag

Günstig: Langfristig stabile Mieten, geringe Betriebskosten und Beteiligungsmöglichkeit der Bewohner zur Kostensenkung

Nachhaltig:Überschüsse werden je nach Beschluss der Mitgliederversammlung wieder in die Häuser und Wohnungen investiert

Ansprechbar: Transparente Verwaltungsstruktur

Gemeinschaftlich: Stärkung von Nachbarschaften, Vorschlagsrecht der Hausgemeinschaft für Neumieter

Familienfreundlich: Angemessene Belegung der Wohnungen, Vorrang für Familien mit Kindern bei größeren Wohnungen, Alleinerziehende und Senioren

Unterstützt: KfW-Förderung zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Demnächst wohl auch Baukindergeld auf Genossenschaftsanteile.

Langfristig: Die Mitgliedschaft und auch das Dauernutzungsrecht der Wohnung kann vererbt werden.

RaumPfaffenhofen eG | Wohnungsbaugenossenschaft

Vorteile und wissenswerte Fakten

Vergaberichtlinien

- Vergabe nur an Wogeno-Mitglieder
- Akuter Wohnbedarf und besondere Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt
- Bewerbungsnummer
- Zusammensetzung der Hausgemeinschaft
- Soziale Verwurzelung und lokale Wohndauer

Wohnungsvergabeausschuss

Über die Vergabe von Wohnungen entscheidet ein Vergabeausschuss, der sich aus je zwei Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie Bewohnern zusammensetzt.

RaumPfaffenhofen eG | Wohnungsbaugenossenschaft

Vergleich typischer Kosten |
Beispielrechnung mit einer **78 m² Neubau-Wohnung in Pfaffenhofen an der Ilm**

Miete*

Kaltmiete: (vergleichbarer Neubau)
13 € / m2

Miete 2020:
1.014 € monatlich

Miete nach 20 Jahren:
1.662 € monatlich
(bei 2,5 % Mieterhöhung jährlich)

Gesamtkosten nach 20 Jahren:
330.766 €

Letzte Miete nach 40 Jahren:
2.723 €

Gesamtkosten nach 40 Jahren:
~ 852.826 €*
* laut Mietrechner Sparkasse

Genossenschaft

Nutzungsgebühr (kalt)
11 € / m2

Nutzungsgebühr 2020:
858 € monatlich
inkl. Instandhaltungsrücklage

Anteile:
Wohnungsgebundene Anteile
1.100 € pro /m² zzgl. 1000 Euro
Mitgliedsanteil
= 86.800 Euro (einmalig) |
wird bei Auszug zurückerstattet

Gesamtkosten nach 40 Jahren:
~ 325.000 €*
*inkl.Auszahlung der wohnungsgebundenen Anteile

Kauf*

Kaufpreis:
6.000 Euro / m2 = 468.000 €
zzgl. Nebenkosten (Notar etc.) ~ 500.000 €

Eigenkapital: 86.800 €
Darlehensbetrag: 413.200 €
Sollzinssatz: 2,50 %
Zinsbindungsdauer: 20 Jahre
Anfängliche Tilgung: 3,00 %

Rate bis 2040:
1.897,32 € monatlich

Instandhaltungsrücklage
2 € / m² = 156 € monatlich

Nach 20 Jahren:
92.131,17 €
Restschuld am Ende der Zinsbindung

Gesamtkosten nach 40 Jahren:
~ 625.000 €*
* laut Baufinanzierungsrechner Sparkasse

WOGENO #2

Projektbeschreibung

Projektbeschreibung | WOGENO #2

Lage des Gebäudes

Eingang Neubaugebiet | Unverbaubarer Blick | Nahversorgung Bushaltestelle vorm Haus | Naherholungsgebiet Eisstadion und Freibad gleich ums Eck | Gute Radweganbindung zu Bürgerpark und Innenstadt

Projektbeschreibung | WOGENO #2

Lage des Gebäudes

Projektbeschreibung | WOGENO #2

Lage des Gebäudes

Projektbeschreibung | WOGENO #2

Lage des Gebäudes

Projektbeschreibung | WOGENO #2

Unverbindliche Visualisierung WOGENO 2| Heißmanning

Projektbeschreibung | WOGENO #2

Allgemeine Infos

Gebäude:
Das Gebäude ist circa 24 Meter lang und rund 12 Meter breit. Es können dort insgesamt 9 Wohnungen entstehen.

Wohnungsgrößen:

2 Zimmer = Wohnraum mit Küche und Essbereich und Schlafzimmer |	ca. 45 m²
3 Zimmer = Wohnraum mit Küche und Essbereich und Schlafzimmer plus 1 Kinderzimmer |	ca. 57 m²
3 Zimmer = Wohnraum mit Küche und Essbereich und Schlafzimmer plus 1 Kinderzimmer |	ca. 68 m²
4 Zimmer = Wohnraum mit Küche und Essbereich und Schlafzimmer plus 2 Kinderzimmer |	ca. 78 m²
5 Zimmer = Wohnraum mit Küche und Essbereich und Schlafzimmer plus 3 Kinderzimmer |	ca. 93 m²

Wohnraum:
Jede Wohnung hat einen Freisitz.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung im schwimmend verlegten Heizestrich.

In jeder Wohnung ist ein Aufstellplatz für die Waschmaschine enthalten. Es sind keine Einbauküchen enthalten.
Auf Wunsch kann die Badewanne entfallen und stattdessen zusätzlicher Stauraum im Bad hergestellt werden.
Die Duschen sind bodengleich ohne Schwelle zugänglich.

Die Entscheidung über den Bodenbelag obliegt der Mitgliederversammlung. Geplant sind bislang Holzböden aus Echtholz.

Die Auswahl der Bewohner*innen erfolgt nach sozialen Kriterien und Bedarfsgewichtung. (Siehe Vergaberichtlinien)

Projektbeschreibung | WOGENO #2

Allgemeine Infos

Aufzug und Keller:
Das Haus wird einem barrierefreien Aufzug ausgestattet.
Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil. Der Keller ist über den Aufzug erreichbar.

Garten:
Der Garten befindet sich im Süden des Wohngebäudes und wird als Gemeinschaftsgarten genutzt.
Im Garten kann nach gemeinsamer Entscheidung und in Eigenleistung z.B. ein Gartenschuppen, ein Wirtschaftsgarten und ein Grillplatz errichtet werden.

Auto und Radl:
Im Außenbereich wird es einen überdachten, absperrbaren Fahrradabstellplatz geben.
Auf dem Grundstück wird es ausreichend Stellplätze für Pkw geben. Die Stellplätze werden den Wohnungen fest zugeordnet. Kosten für Stellplätze sind im Nutzungsentgelt der Wohnungen enthalten.

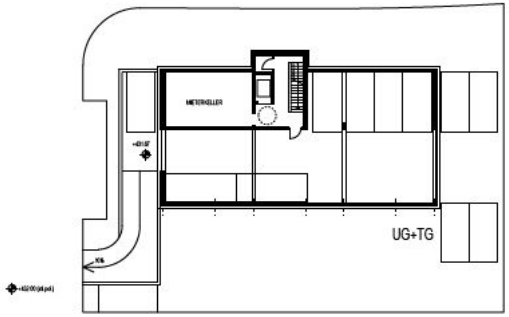
Carsharing und Bus:
Allen Bewohner*innen steht ein Carsharing-Fahrzeug zur Verfügung. Die Nutzungszeiten können vorrangig reserviert werden. Der Nutzungstarif ist bis zu 50 % günstiger im Vergleich zum offiziellen Tarif der Stadtwerke. Die Stadtbushaltestelle mit 30 Minutentakt zum Bahnhof und Hauptplatz befindet sich direkt neben dem Gebäude.

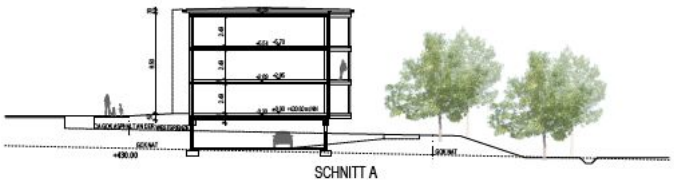
Energie:
Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Nahwärmenetz aus dem lokalen BHKW.
Auf dem Dach ist eine Photovoltaik mit Eigenstromversorgung geplant.

Projektbeschreibung | WOGENO #2

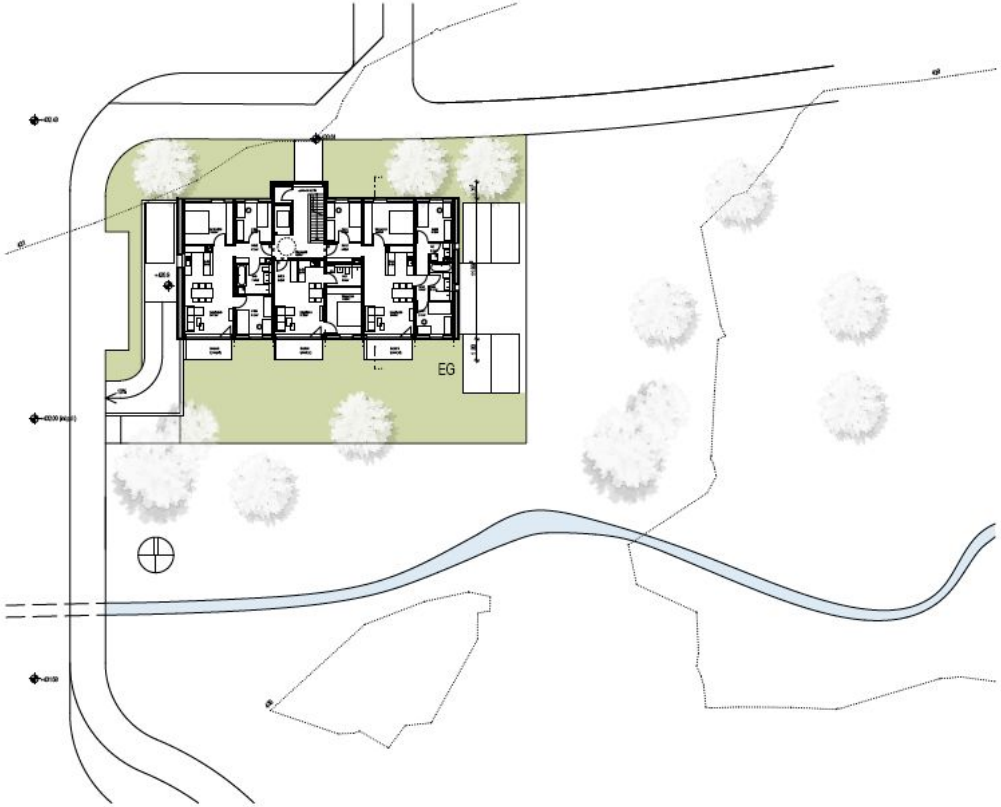
Planung

SÜD



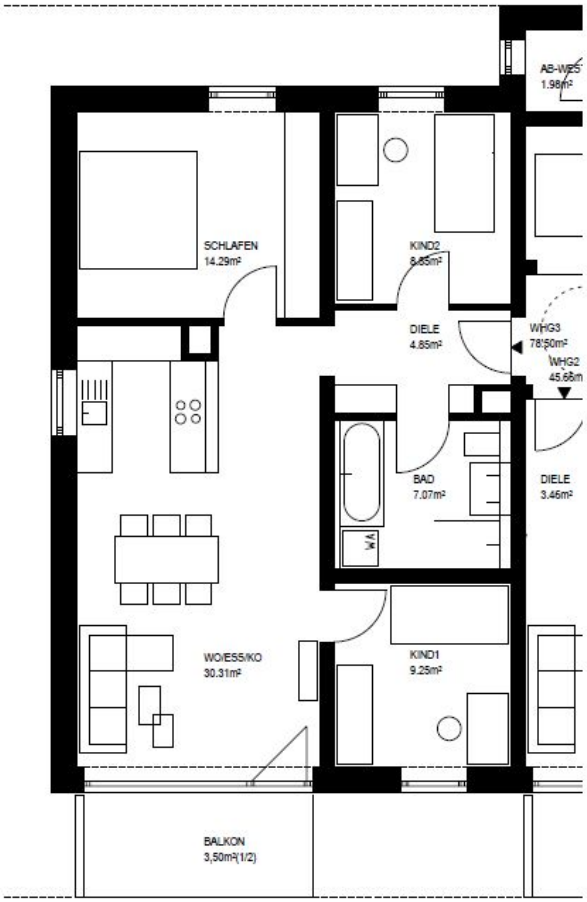


SCHNITT A



Projektbeschreibung | WOGENO #2

Grundrissbeispiel 78 m² Wohnung



Projektbeschreibung | WOGENO #2

Kosten

Wohnungsgebundene Genossenschaftsanteile und Mitgliedsanteil:

45 m²	**1150**	Euro pro Quadratmeter einmalig =	51.750 €	plus einmalig 1000 Euro Mitgliedsanteil =	**52.750 €**
57 m²	**1120**	Euro pro Quadratmeter einmalig =	63.840 €	plus einmalig 1000 Euro Mitgliedsanteil =	**64.840 €**
68 m²	**1100**	Euro pro Quadratmeter einmalig =	74.800 €	plus einmalig 1000 Euro Mitgliedsanteil =	**75.800 €**
78 m²	**1070**	Euro pro Quadratmeter einmalig =	83.460 €	plus einmalig 1000 Euro Mitgliedsanteil =	**84.460 €**
93 m²	**1050**	Euro pro Quadratmeter einmalig =	97.650 €	plus einmalig 1000 Euro Mitgliedsanteil =	**98.650 €**

Nutzungsgebühr (Miete):

45 m²	**11,00**	Euro pro Quadratmeter im Monat =	**495,00 €**	inkl. Instandhaltung
57 m²	**11,00**	Euro pro Quadratmeter im Monat =	**627,00 €**	inkl. Instandhaltung
68 m²	**11,00**	Euro pro Quadratmeter im Monat =	**748,00 €**	inkl. Instandhaltung
78 m²	**11,00**	Euro pro Quadratmeter im Monat =	**858,00 €**	inkl. Instandhaltung
93 m²	**10,50**	Euro pro Quadratmeter im Monat =	**976,50 €**	inkl. Instandhaltung

Alle Angaben basieren auf Kostenberechnungen und wurden nach bestem Wissen erstellt. Die Zahlen sind jedoch bis zum Abschluss der Maßnahme ohne Gewähr und stehen unter Änderungsvorbehalt. Die Abtretung und Verpfändung der Genossenschaftsanteile an Dritte ist ausgeschlossen!

Kontakt / Schlussbestimmungen

Wohnungsbaugenossenschaft - RaumPfaffenhofen eG
Schulstraße 13

85276 Pfaffenhofen

08441 78 999 – 0
info@wogeno-paf.de
www.wogeno-paf.de

Haftungsausschluss / Vertraulichkeit:
1. Alle Angaben in dieser Projektinfo wurden nach den aktuell verfügbaren Informationen zusammengestellt.
Bis zum tatsächlichen Baubeginn sind alle Informationen ohne Gewähr.

2. Die Parteien verpflichten sich sämtliche gegenseitig ausgetauschten Informationen vertraulich zu behandeln, insbesondere Dritten - mit Ausnahme jener von Ziffer 3 - nicht zugänglich zu machen, und ausschließlich im Rahmen des Abschlusses einer Mitgliedschaft und persönlicher Bewerbung für eine spätere Wohnungsnutzung zu verwenden.
Der Begriff "Informationen" ist grundsätzlich weit zu fassen und umfasst insbesondere Informationen und Unterlagen aus der heutigen Veranstaltung bzw. dem heutigen Informationsgespräch.

3. Die überlassenen Informationen können nur an berufsmäßig zur Verschwiegenheit Verpflichtete weitergegeben werden, die mit dem Abschluss einer WoGeno-Mitgliedschaft oder des Wohnungs-Nutzungsvertrages befasst sind und von der Vertraulichkeit der gegebenen Informationen unterrichtet wurden. Die Parteien erklären ausdrücklich, für jegliche schuldhafte Verletzung durch ihre Vertreter zu haften.

GEMEINSAM.
ZUHAUSE.
www.wogeno-paf.de