BERLIN WOHNEN NEU GEDACHT

DIE GENOSSENSCHAFT MACHT DEN UNTERSCHIED



Inhaltsverzeichnis

Vergleich ETW - Genossenschaft

Die Petersburger Straße 29

Genossenschaftsgedanke

Vorteile der Genossenschaft

Mitgliedsantrag stellen.

Bsp. 91 m^2 leer

182.000 € Mitgliedsbeitrag

1046,50 € Nutzungsentgelt
136,50 € Rücklagen
273,00 € Nebenkosten

= 1.456,5 € pro Monat

Ersparnis nach 10 Jahren:
67.800 €

Kauf einer leeren Wohnung			
Kaufpreis/ m^2	6.000,00 €		546.000,00 €
KNK 11%	1,11		60.060,00 €
Finanzierung (5,5%)	5,50%		
Nebenkosten / m^2	2,90 €	Annuität	nicht umlagef. NK
Rücklage	1,00 €	1.666,67 €	91,00 €
m^2	Eigenkapital 40%	umlagef. NK	Kosten / Monat
91	242.424,00 €	263,90 €	2.021,57 €
	Annuität	Gesamtkosten	
nach 10 Jahren	1.361,79 €	1.716,69 €	
nach 20 Jahren	1.112,68 €	1.467,58 €	

Zinszahlungen nach 10 Jahren: 145.600€
Tilgung nach 10 Jahren: 54.600 €

Bsp. 91 m^2 vermietet

136.000 € Mitgliedsbeitrag

0,00 € Nutzungsentgelt

0,00 € Nebenkosten

0,00 € Rücklagen und HV

= 0,00 € pro Monat

Kauf einer vermieteten Wohnung				
Kaufpreis/ m^2	4.500,00 €		409.500,00 €	
KNK 11%	1,11		45.045,00 €	
Finanzierung (5,5%)	5,50%			
Nebenkosten / m^2	2,90 €	Annuität	nicht umlagef. NK	
Rücklage	1,00 €	1.250,00 €	91,00 €	
m^2	Eigenkapital 40%	umlagef. NK	Mieteinnahmen	Überschuss / Monat
91	181.818,00 €	263,90 €	946,40 €	- 658,50 €
	Überschuss			
nach 5 Jahren	- 23.100,48 €			
nach 10 Jahren	- 26.287,77 €			
nach 15 jahren	- 6.586,66 €			
nach 20 Jahren	54.742,76 €			

Bestandsmieter Sonderfall

- Nach Mietrecht ist das Grundbuch entscheidend für den Mieter.
- Daher fließt die Miete und Nebenkosten der bestehenden Mieter an die Genossenschaft in den gesamten Topf.
- Die Genossenschaft verwaltet etc.

Genossenschaftsgedanke

- Gemeinsam ist man Stärker
- Jedem gehört alles aber auch nichts
- Förderzweck der Mitglieder = langfristig günstigen Wohnraum sichern
- Nachhaltige Wohnsituation vor kurzfristiger Gewinnmaximierung

Vorteile der Genossenschaft

- Geringerer Einstiegspreis
- Keine private Haftung
- Lebenslanges Wohnrecht für Mitglieder
- Keine Erhöhung der Wohnkosten
- Mitgliedsanteile sind übertragbar und vererbbar
- Bei Erwerb von Anwartschaft (noch vermietete Wohnung) gelten die gleichen Konditionen auch später

Weitere Vorteile der Genossenschaft

- Mitspracherecht was die Zukunft des Hauses betrifft
- Mann darf auch Mitgliedsanteile für mehrere Wohnungen in einer Genossenschaft erwerben
- Man bekommt das eingezahlte Geld 1 zu 1 wieder zurück
- KFW- Förderung bis zu 150.000 €
  - Ca. 0,1%- 0,4% Zins. 35 Jahre Tilgungszeit. 15% Tilgungszuschuss.

Was Sie alles dürfen:

ALLES

Innerhalb Ihrer Wohnung dürfen Sie:

Renovieren
Sanieren
Vermieten
Leer stehen lassen

IST-Zustand: vernünftiger, teilweise Sanierter Zustand.

Irgendwann: Elektro, Gas, Wasser muss mit der Zeit erneuert werden.
Dafür sind Sie verantwortlich.

Gemeinschaftsflächen und Zukunft

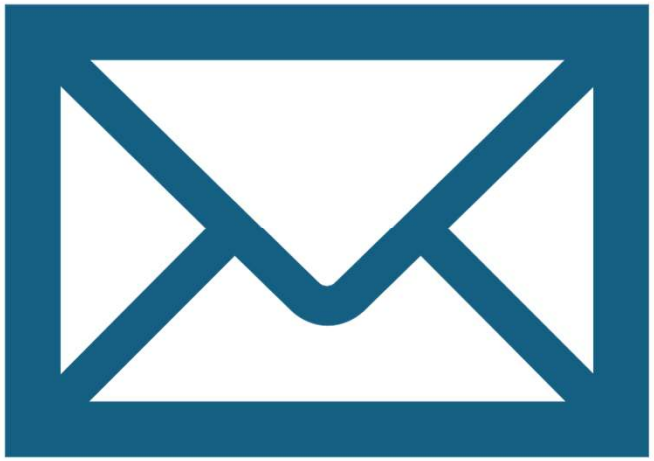
- Generalversammlungen finden jährlich statt
- Es wird abgestimmt und bei Mehrheit müssen alle mitmachen

- Bsp:
- Abrechnung
- Treppenhaus
- Garten
- Dachausbau/ Dachsanierung
- Aufzug
- Eingangstür

Mitglied werden:

- Wohnungsgröße wählen: Bsp. 92 m^2
- Mitgliedsantrag und 1.500 € für 1 Pflichtanteil

- 1.500 € / m^2 Mitgliedsbeitrag
- 500 €/ m^2 Baukostenzuschuss
- 11,50 € Nutzungsentgelt
- 1,50 € Rücklagen
- 3 € Verbrauchsabhängige Nebenkosten



Mitgliedsantrag

Vorab per Mail:

- Mit einem Anschreiben von sich:

- Gewünschte Wohnungsgröße
- Mehrere Wohnungen?
- Eigennutz?
- Invest?