



Modell einer Kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft in Nordkirchen

Michael Hoppenberg

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Die Genossenschaft als Wirtschaftsmodell

- Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen mit dem Ziel der Förderung der Mitglieder (früher: Genossen) durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb, § 1 GenG
- Genossenschaftswesen zählt zum Immateriellen Weltkulturerbe der UNESCO
- Wohnungsbaugenossenschaften als klassisches Modell zur Linderung von Wohnungsnot und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Zweck und Gegenstand der Kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft

- Zweck: Förderung der Mitglieder durch die Schaffung und Verwaltung von gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum auf dem gesamten Gemeindegebiet von Nordkirchen!
=> Schaffung von preisgünstigem, aber nicht öffentlich geförderten Wohnraum
- Gegenstand: Bauen und Vermieten von Doppelhaushälften

Mitgliederstruktur

- Mind. drei Mitglieder, § 4 GenG
- Mitgliederstruktur der Kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft für Nordkirchen
 - => Gemeinde Nordkirchen
 - => Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH, Münster
 - => Mieter der Immobilien
- Festlegung der Aufnahmekriterien für die Mieter in der Genossenschaftssatzung

Innenverfassung/Organstruktur I

- Drei Organe: Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung
- Vorstand: Mind. zwei Personen, die von der Generalversammlung gewählt werden, § 24 Abs. 2 GenG
- Aufsichtsrat: Mind. drei Personen, die von der Generalversammlung gewählt werden, § 36 Abs. 1 GenG
- Generalversammlung: Jedes Mitglied hat nur eine Stimme, § 43 Abs. 3 S. 1 GenG, also unabhängig davon, wie die Mitgliedschaft zustande gekommen ist.

Innenverfassung/Organstruktur II

- Grds. werden in der Generalversammlung alle Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. In der Genossenschaftssatzung kann Abweichendes geregelt werden, § 43 Abs. 2 S. 1 GenG.
- Daher kann die Satzung so ausgestaltet werden, dass Beschlussfassungen über Satzungsänderungen und grundlegende Maßnahmen nur einstimmig erfolgen können, § 16 Abs. 2 S. 2 GenG.

Genossenschaftsanteil

- Der Genossenschaftsanteil ist der Betrag, bis zu welchem sich die einzelnen Mitglieder mit Einlagen an der Genossenschaft beteiligen können. Dieser muss in der Satzung bestimmt werden, § 7 Nr. 1 GenG.
- Ein Genossenschaftsanteil sollte minimal das Doppelte einer ortsüblichen Mietkaution und maximal 10.000,- Euro betragen.
- Die Gemeinde Nordkirchen zeichnet mehrere Genossenschaftsanteile. Hierzu bringt die Gemeinde im Wege des Aktivtauses kommunale Grundstücke ein.

Mindestkapital/Haftungsbegrenzung

- Anders als bei der GmbH ist bei der Genossenschaft kein Mindestkapital nötig.
- Haftung nur auf das Vermögen der Genossenschaft, § 2 GenG.
- Nachschusspflichten in der Insolvenz sind in der Satzung ausgeschlossen.

Gründungsschritte

- Erstellung einer Satzung
- Gründungsversammlung
- Antrag an Prüfungsverband zu Aufnahme
- Erstellung der Gründungsgutachten durch den Prüfungsverband
- Eintragung in das Genossenschaftsregister
- Vertrag zwischen der Genossenschaft und Gemeinde / Pyramis zur Regelung der gegenseitigen Verpflichtungen

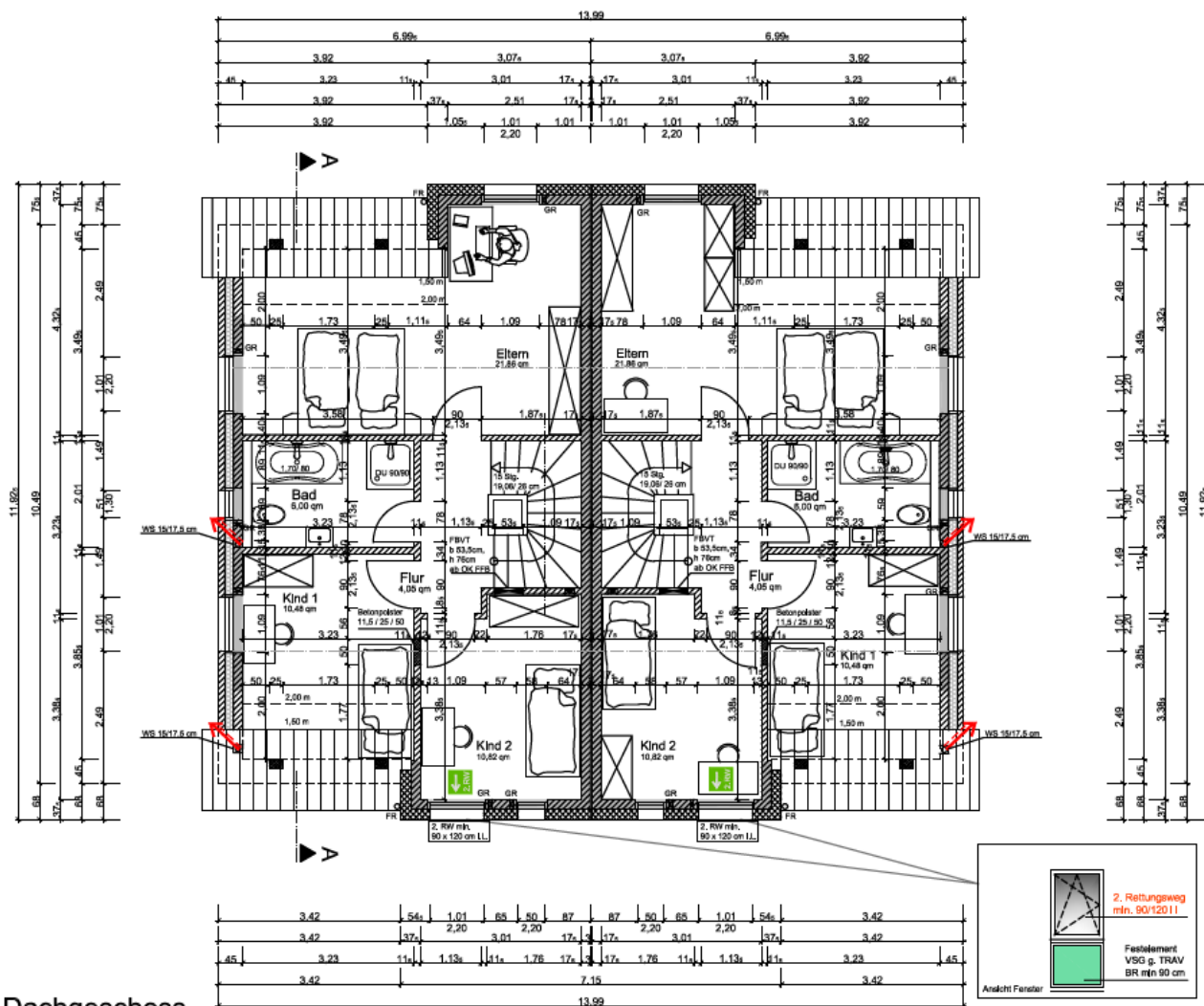
Wohnobjekte

- Zielgruppe: Junge Familien, „Rückkehrer“ nach Nordkirchen
- Die von der Genossenschaft errichteten Doppelhaushälften werden zu einem Mietzins zu 660,- Euro (ca. 120 qm Wohnfläche mit Mietzins von 5,50 Euro/qm) zzgl. Nebenkosten vermietet.





Dachgeschoss



Alle Maße und Höhenangaben sind vor Baubeginn zu prüfen.
Die Angaben aus der Statistik sind zu beachten.
Die Angaben aus der Wärmebedarfsberechnung sind zu beachten.
Maßabweichungen und Maßfehler sind den Architekten umgehend mitzuteilen.
Die Maßlinien verlaufen der Auftragsseite.
Die Höhenangaben beziehen sich auf GKKF $\pm 0,00$.
Für Maßabweichungen durch Ummessung der Details in Absätzen wird keine Haftung übernommen.
Dieser Einbaufall ist unüberrücklich dargestellt.



Plan Grundriss Dachgeschoss M 1:50	Datum 23.01.2016 geändert 11.06.2017
---	---

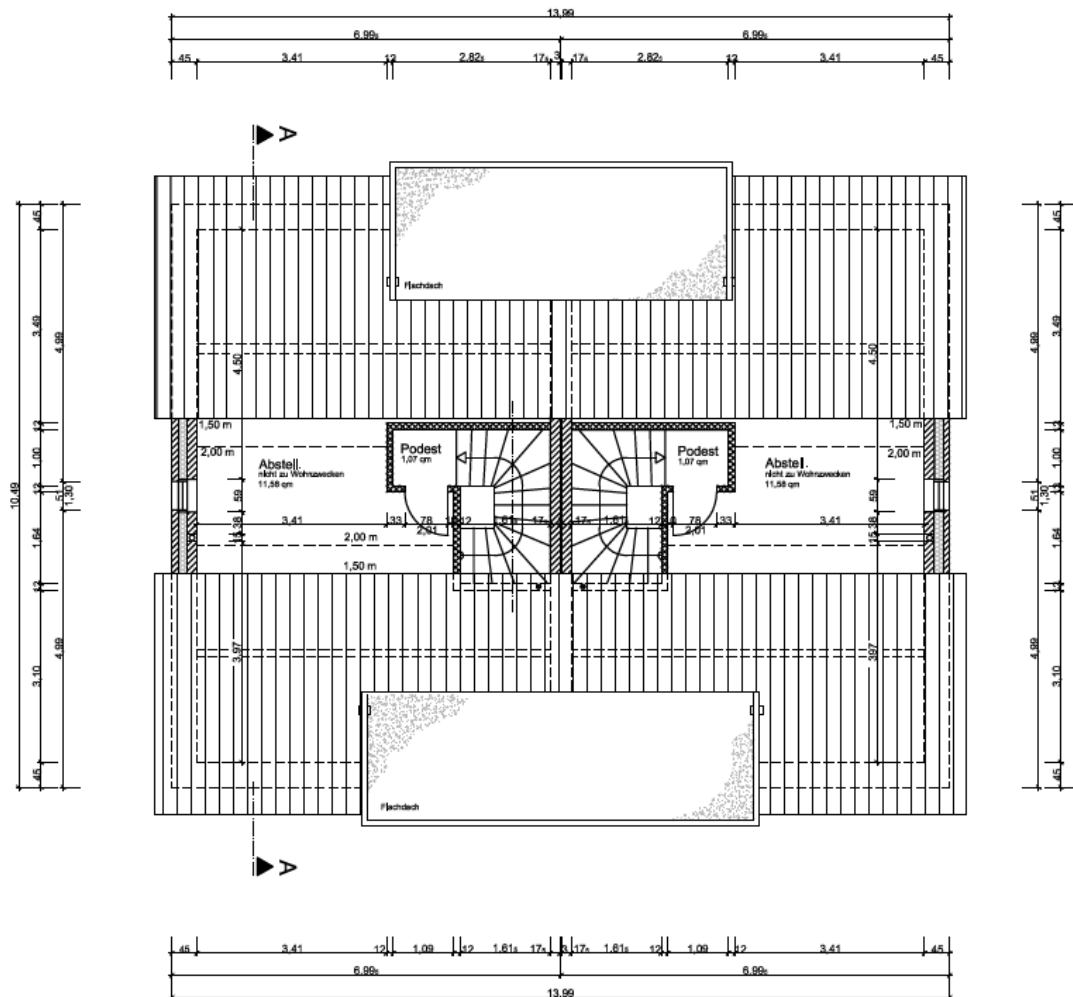
Bauvorhaben:
Neubau von zwei Doppelhäusern
Eichenweg 36
48291 Telgte

Bauherr
Michael Kірchner Immobilien s.K.
Orkotten 37
48291 Telgte

Unterschrift Bauherr

KIRCHNER 
PLANEN VERWALTEN ENTWICKELN.

Entwurfverfasser
 Fa. HJ ROHNER
 Architekt Martin Schmieding
 Orlikon 37
 46051 Teltje
 Tel. 0 25 04 - 888 86 0
 Fax 0 25 04 - 888 86 55
www.hj-rohner.de



Alle Maße und Höhenangaben sind vor
Baubeginn zu prüfen.
Die Angaben aus der Stadt sind zu
beachten.
Die Angaben aus der Wärmebedarfs-
berechnung sind zu beachten.
Kellerabstufungen und Kelleranker sind
dem Antragssteller umgehend mitzuteilen.
Bei Nachträgen hat der Auftraggeber
die Höhenangaben beachten, die auf
OKFF 2.0.00,
für Kellerabstufungen durch
Umwandlung der Dächer in Kellerräume
sind keine Haftung übernommen.
Dieser Entwurf ist urheberrechtlich
geschützt.



Plan
Grundriss
Spitzboden
M 1:50

Datum
23.01.2016
gezeichnet
11.08.2017

Bauprojekt
Neubau von zwei Doppelhäusern
Eichenweg 36
48291 Telgte

Bauherr
Michael Kirchner Immobilien o.K.
Ortsteil 37
48291 Telgte

Unterschrift Bauherr

KIRCHNER
PLAN- UND VERBAU-TECHNISCHE ENTWURFE

Einbaufertiger
FAL-KIRCHNER
Kombi-Modul-Schneidung
Ortsteil 37
48291 Telgte
Tel. 0 25 04 - 988 80 0
Fax 0 25 04 - 988 80 15
www.kirchner-immobilien.de

Wohnflächenaufstellung:

Raumbezeichnung	Fläche in qm
Haus 1 , Hälfte A	
Erdgeschoss	
Flur	9,48
WC	5,39
Küche	12,33
Wohnen/ Essen	23,19
HWR/ HA	5,44
Erdgeschoss gesamt	55,83
Dachgeschoss	
Flur	3,98
Eltern	20,35
Bad	5,97
Kind 1	9,38
Kind 2	10,69
Dachgeschoss gesamt	50,37
Spitzboden	
Abstell.	11,27
Spitzboden gesamt	11,27
Wohnfläche Hälfte A gesamt	117,470

Modell einer Kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft in Nordkirchen



Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Münsterstraße 1-3, 59065 Hamm
Hafenweg 14, 48155 Münster

Michael Hoppenberg

Tel.: 02381 / 92 122 - 493

Fax: 02381 / 92 122 - 7021

Email: hoppenberg@wolter-hoppenberg.de

www.wolter-hoppenberg.de