

Miete und Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaft Neustart: solidarisch leben + wohnen eG wird wichtigen bezahlbaren Wohnraum in Tübingen schaffen. Dabei entstehen überwiegend sozial geförderte Wohnungen. Wer in eine Neustart-Wohnung einziehen möchte, wird Mitglied in der Genossenschaft und erhält damit dauerhaftes Wohnrecht.

Miete

Die Höhe der Miete ist abhängig von der Wohnungsgröße und ob es sich um sozial geförderten¹, frei finanzierten oder solidarischen Wohnraum handelt. Grundsätzlich **verlangt Neustart nur die reine Kostenmiete**. Das bedeutet, dass damit niemand Profit macht, sondern nur die tatsächlichen Kosten gedeckt werden: Zinsen und Tilgung der Bankkredite, Rücklagen für Reparaturen, Instandhaltung und Erneuerungs-Investitionen, Rücklagen für eventuellen Ausfall einzelner Mieten und die Kosten für die Verwaltung. Um es zu ermöglichen, dass Menschen mit unterschiedlichem Einkommen und vielfältigen Lebensentwürfen in Neustart wohnen können, gibt es folgende Kategorien von Wohnraum - siehe die unverbindlichen Beispielrechnungen auf der Rückseite.

1 Geförderter Wohnraum: Ca. zwei Drittel aller Wohnungen sind sozial geförderte Wohnungen und liegen 40 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie können nur mit Wohnberechtigungsschein bezogen werden.

2 Frei finanziert Wohnraum: Die Miete der frei finanzierten Wohnungen wird auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete in dem hochgerechneten Mietspiegel von 2029 liegen.

3 Solidarischer Wohnraum: Ungefähr ein Zehntel der Wohnungen wird ca. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wir gehen davon aus, dass wohlhabendere Genoss:innen bereit sind, etwas mehr zu zahlen, um andere Genoss:innen, die wenig Geld haben, zu entlasten.

¹ Durch die staatliche soziale Wohnraumförderung liegt die Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, der Wohnraum kann aber auch nur mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden, auf den jedoch viele Tübinger:innen Anspruch haben.

² Vgl. immoportal.com und den amtlichen Mietspiegel der Stadt Tübingen.

Infoblatt 3

Stand Juni 2025



Neustart: solidarisch leben + wohnen eG
c/o FRANZ!werk, Bei den Pferdeställen 8
72072 Tübingen | 0160 918 936 02
f y @ /neustart.genossenschaft
neustart-solewo.de

Alle Genoss:innen wohnen in Wohnungen, aus denen sie **kein Eigenbedarf und keine absurde Mieterhöhungsforderung** herausdrängt, sondern die der Genossenschaft gehört, an der sie selbst maßgeblich beteiligt sind. Es wird eine große **Nachbarschaft mit gemeinschaftlichen Netzwerken, Räumen und Infrastrukturen** direkt vor der Haustür entstehen.

Schon heute bewegt sich die durchschnittliche Miete bei Neuvermietungen in Tübingen zwischen 16 €/m² und 17 €/m², bis 2029 - wenn Neustart bezugsfertig sein wird - werden die Mieten auf über 20 €/m² klettern.² **Die Mietentwicklung bei Neustart hingegen wird im Vergleich zu den steigenden Vergleichsmieten immer günstiger** - ein Langzeiteffekt, der nicht zu unterschätzen ist.

Genossenschaftsanteile

Wohnraum wird von der Genossenschaft für ihre Mitglieder geschaffen. Durch die Zeichnung von mindestens einem Genossenschaftsanteil von 500 € zuzüglich eines einmaligen Eintrittsgeldes von 250 € kann die Mitgliedschaft beantragt werden. Um einen Mietvertrag zu bekommen, braucht es eine schriftliche Bewerbung und die Befürwortung des Vergabebeirates. Dieser begutachtet alle Bewerbungen und hat dabei die von der Genossenschaft gewünschte Vielfalt der Lebensentwürfe und Lebenslagen der Bewohnenden im Blick sowie eventuelle Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt und

die Bereitschaft zu gemeinschaftlichem Leben und Wohnen. Nach Abschluss des Mietvertrages (genossenschaftlich: „Nutzungsvertrages“) sind weitere sogenannte Wohnanteile zu zeichnen. Die Höhe der Wohnanteile ergibt sich aus der Größe der Wohnung und ob es sich um sozial geförderten, frei finanzierten oder solidarischen Wohnraum handelt. Diese Wohnanteile werden nicht verzinst und nach Auszug bzw. Austritt aus der Genossenschaft nach der laut Satzung gültigen Kündigungsfrist zurückerstattet.

Wichtig: Falls zum Zeitpunkt der Rückerstattung bilanzielle Verluste vorliegen, kann der Rückzahlungsbetrag anteilig um aufgelaufene Verluste reduziert werden, siehe Infoblatt zu Risiken bei Zeichnung von Genossenschaftsanteilen.

Alle nutzenden Mitglieder haben **volles Stimmrecht** in der Mitgliederversammlung. Für alle, die sich diese Anteile nicht direkt leisten können, ist es möglich, staatliche Förderprogramme mit zinsverbilligten Darlehen oder Zuschüssen in Anspruch zu nehmen. ③

Außerdem wird an einem System solidarischer Genossenschaftsanteile gearbeitet, um auch einem kleinen Anteil an Haushalten, die die Wohnanteile nicht aufbringen können und die nach den Bankvorgaben auch nicht kreditwürdig sind, ein Wohnen in Neustart zu ermöglichen.

Blick nach vorn: Mehr Eigenkapital – weniger Miete

Sollten sich staatliche Rahmenbedingungen und Förderungen verbessern, Bankzinsen sinken, wir günstiger bauen oder deutlich mehr Eigenkapital von Investierenden einwerben können, werden die Mieten im Vergleich zu den heute kalkulierten Werten sinken. Mit jedem Beitrag und jeder Investition kommen wir also unserem Ziel näher: **bezahlbares Wohnen und solidarisches Leben für alle – heute und für zukünftige Generationen.**

Unverbindliche Beispielrechnung für eine 2-Zimmer-Wohnung für eine Person mit ca. 35 m²:

- 1 Geförderter Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 29.750 €
+ Miete ca. 10,50 €/m²
+ Nebenkosten ca. 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 500 € pro Monat** (Warmmiete)
- 2 Frei finanziert Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 52.500 €
+ Miete ca. 17,50 €/m²
+ Nebenkosten ca. 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 740 € pro Monat** (Warmmiete)
- 3 Solidarischer Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 56.000 €
+ Miete ca. 19 €/m²
+ Nebenkosten ca. 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 800 € pro Monat** (Warmmiete)

Unverbindliche Beispielrechnung für eine 5-Zimmer-Wohnung für vier Personen mit ca. 90 m²:

- 1 Geförderter Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 76.500 €
+ Miete ca. 9 €/m²
+ Nebenkosten ca. 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 1.100 € pro Monat** (Warmmiete)
- 2 Frei finanziert Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 135.000 €
+ Miete ca. 14 €/m²
+ Nebenkosten ca. 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 1.550 € pro Monat** (Warmmiete)
- 3 Solidarischer Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 144.000 €
+ Miete ca. 15,50 €/m²
+ Nebenkosten ca. 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 1.700 € pro Monat** (Warmmiete)