

Miete und Genossenschaftsanteile

Die Mieten in der Neustart-Genossenschaft werden bezahlbar sein und sich über die Zeit zu günstigen Mieten entwickeln, da Neustart reine Kostenmieten erhebt. Außerdem müssen alle Genoss:innen Genossenschaftsanteile je nach Größe der Wohnung einlegen und haben dadurch ein dauerhaftes Wohnrecht.

Bestehende, meist aus den 1920er sowie 1950er Jahren stammende alte Genossenschaften, haben ihre Häuser bereits abbezahlt und müssen keine Kreditkosten aus der Miete mehr decken. Wenn diese Genossenschaften neu bauen, müssen die Bewohnenden viel weniger Geld in die Genossenschaft einlegen, da es in der Regel bereits Häuser gibt, die den Banken als Sicherheit dienen. **Bei Neustart braucht es zunächst beides: Mieten und Eigenkapitalbeiträge in Form von Genossenschaftsanteilen.**

Miete

Die Höhe der Miete ist abhängig von der Wohnungsgröße und ob es sich um sozial geförderten Wohnraum handelt. ¹ Das Entscheidende ist: **Neustart verlangt nur die reine Kostenmiete.** Das bedeutet, dass damit niemand Profit macht, sondern nur die tatsächlichen Kosten gedeckt werden: Für 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 drei unterschiedliche Preissegmente für die Wohnungen – siehe auch Beispielrechnungen auf der Rückseite.

1 Geförderter Wohnraum: 60 - 66 % 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 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete kosten. Wir gehen davon aus, dass wohlhabendere Genoss:innen bereit sind, etwas mehr zu zahlen, um andere zu entlasten.

Vielleicht sinkt für Personen, die bisher in alten Wohnungen mit lang bestehenden Mietverträgen wohnen, die Quadratmeter-Miete im frei finanzierten Bereich mit dem Umzug nach Neustart nicht gleich ab. Teilweise wird sie sogar steigen. Durch die **kompakten, für relativ kleinen, aber hochwertigen Wohnraum** optimierten Grundrisse wird aber sehr wahrscheinlich Grundfläche eingespart, was den Geldbeutel wiederum entlastet. Und vor allem: Die 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. Und im Gegensatz zur vereinzelt Wohnung wohnen sie in einer großen **Nachbarschaft mit gemeinschaftlichen Netzwerken, Räumen und Infrastrukturen** direkt vor der Haustür.

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

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

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

Vergleich zu den steigenden Vergleichsmieten immer günstiger – ein Langzeiteffekt, der nicht zu unterschätzen ist.

Genossenschaftsanteile

Wer in eine Neustart-Wohnung einziehen möchte, muss **Genossenschaftsmitglied** werden und sich mit Wohnanteilen (ab 850 €/m²) und einem Eintrittsgeld (einmalig 250 €) finanziell an der Genossenschaft beteiligen. Die Genossenschaft braucht dieses Geld um langfristig zahlungsfähig zu bleiben. Die Höhe der Wohnanteile ergibt sich aus der Größe der Wohnung und daraus, ob es sich um eine sozial geförderte Wohnung handelt oder nicht. Diese Wohnanteile werden nicht verzinst und nach Auszug bzw. Austritt aus der Genossenschaft mit zweijähriger Kündigungsfrist in voller Höhe zurückerstattet. **Wichtig:** Falls zum Zeitpunkt der Rückerstattung bilanzielle Verluste vorliegen – was gerade in der Anfangszeit von Neustart der Fall sein wird – sind diese von allen Genossenschaftsmitgliedern gemeinsam zu tragen.

Alle Bewohnenden und Neustart nutzenden Mitglieder haben **volles Stimmrecht** in der Mitgliederversammlung von Neustart. 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

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.**

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

- 1 Geförderter Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 29.750 €
+ Miete ca. 10,42 €/m²
+ Nebenkosten 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 500 € pro Monat** (Warmmiete)
- 2 Frei finanziert Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 52.500 €
+ Miete ca. 17,37 €/m²
+ Nebenkosten 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 740 € pro Monat** (Warmmiete)
- 3 Solidarischer Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 56.000 €
+ Miete ca. 19,10 €/m²
+ Nebenkosten 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 800 € pro Monat** (Warmmiete)

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

- 1 Geförderter Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 76.500 €
+ Miete ca. 8,94€/m²
+ Nebenkosten 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 1.105 € pro Monat** (Warmmiete)
- 2 Frei finanziert Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 135.000 €
+ Miete ca. 13,90 €/m²
+ Nebenkosten 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 1.641 € pro Monat** (Warmmiete)
- 3 Solidarischer Wohnraum:**
Genossenschaftsanteile ca. 144.000 €
+ Miete ca. 15,30 €/m²
+ Nebenkosten 3 €/m²
+ 30 € Umlage für Gemeinschaftsräume/-flächen
= **ca. 1.775 € pro Monat** (Warmmiete)

^③ Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch Privatpersonen für selbstgenutzten Wohnraum wird von der KfW-Bank und der L-Bank durch zinsgünstige Kredite oder Zuschüsse gefördert. Nähere Infos dazu unter den FAQs auf unserer Homepage.