

Entwicklung des Projektes

Im Januar 2018 haben engagierte Bürger den nicht eingetragenen Verein Wohnen am Teilsrain („Verein“) gegründet, um ein genossenschaftliches Wohnprojekt in Wörthsee in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wörthsee zu verwirklichen.

Die Zielsetzung des Vereins war zunächst zu prüfen, ob hierfür eine neue, eigene Genossenschaft gegründet oder eine Kooperation mit einer bestehenden Genossenschaft eingegangen werden soll. Die Mitglieder des Vereins haben sich im Juli 2018 für eine Kooperation mit der WOGENO eG aus München entschieden.

Am 08.01.2019 entschieden die Mitglieder, den Verein künftig als eingetragenen Verein weiterzuführen. Die Eintragung im Vereinsregister erfolgte am 25.04.2019:

Der Vereinszweck ist „...die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements durch Aufbau und Trägerschaft von netzwerkbildenden Einrichtungen sowie die Verstärkung gemeinschaftsbildender Initiativen im sozialen und kulturellen Bereich, insbesondere für das genossenschaftliche Wohnprojekt am Teilsrain...“.

Zur Umsetzung des Projektes steht ein ca. 8.000 qm großes Grundstück am Teilsrain in Wörthsee zur Verfügung, auf welchem ca. 60 Wohnungen realisiert werden können. Dieses Grundstück soll an die WOGENO in Erbpacht vergeben werden.

Der Gemeinderat beschloss am 30.07.2018 auf der Grundlage von formulierten Zielen die Aufstellung eines Bebauungsplans. Derzeit läuft diesbezüglich die Abstimmung zwischen der Gemeinde Wörthsee und der WOGENO unter Beteiligung des Vereins.

In 2018 hat der Verein mit der TU München ein Studienprojekt initiiert, dessen Ergebnisse im Februar 2019 Vertretern der WOGENO und der Gemeinde Wörthsee vorgestellt wurden. Mehrere Studententeams erstellten Modelle, welche im Rahmen einer Ausstellung im Rathaus Wörthsee der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden (es handelte sich hierbei um einen reinen Ideenwettbewerb, unabhängig vom Bebauungsplan).



Modellbeispiel eines Studententwurfes

Genossenschaftliches Wohnen

Grundsätzlich sollten der Genossenschaftsgedanke und das Wohnen in einer Solidargemeinschaft vertraut und gewünscht sein. Wir bitten alle Interessenten daher, sich vorab umfassend auf der Homepage der WOGENO unter <http://www.wogeno.de/> zu informieren, um dann zu entscheiden, ob Sie an dem Projekt interessiert sind.

Weder die Mitgliedschaft in der WOGENO noch im Verein gewähren jedoch einen Anspruch auf eine Wohnung.

Von Wörthseern für Wörthseer

Das Wohnprojekt am Teilsrain ist grundsätzlich darauf angelegt, **vorrangig den Wohnbedarf von Bürgern aus Wörthsee** zu decken. Zwischen der Gemeinde, der WOGENO und dem Verein wurde ein Arbeitspapier vereinbart, in welchem die Grundsätze für die Wohnungsvergabe beschrieben sind:

- Jede Wohnung erhält eine „Widmung“:
 - Für **60-70%** der Wohnungen muss der Bewerber das Kriterium „Wörthsee-Bezug“ erfüllen, d.h.
 - wohnend, arbeitend, künftig arbeitend in Wörthsee oder
 - ehemals in Wörthsee wohnend oder
 - Ehrenamt (institutionell) in Wörthsee.
 - Für **10-20%** der Wohnungen hat die Gemeinde Wörthsee ein Vorschlagsrecht.
 - Für **20%** der Wohnungen gilt keines der vorgenannten Kriterien, sie werden nach den **allgemeinen Vergabekriterien** der WOGENO vergeben; diese sind:
 - Akuter Wohnbedarf
 - Dauer der Mitgliedschaft bei WOGENO
 - Zusammensetzung der Hausgemeinschaft
 - Soziale Verwurzelung/Nähe zu Schule und Arbeitsplatz.
- Der Verein kann 60-70% der Wohnungen bei der **Erstvergabe** belegen.
- Die **Wiederbelegung** der Wohnungen wird über den Vergabeausschuss der WOGENO vorgenommen (unter Beachtung der „Widmung“ und der allgemeinen Vergabekriterien).

Die Vergabe einer Wohnung setzt immer eine Mitgliedschaft bei der WOGENO voraus; eine Mitgliedschaft im Verein ist wünschenswert.

Die Wohnungen

Folgende Wohnungsgrößen/Belegungen sind angedacht (abhängig von der endgültigen Planung):

| | | |
|-------------------|--------------|----------|
| Ein-Zimmer-Whg. | 1 Person | 40 qm |
| Zwei-Zimmer-Whg. | 1-2 Personen | 50-65 qm |
| Drei-Zimmer-Whg. | 2-4 Personen | 65-75 qm |
| Vier-Zimmer-Whg. | 4 Personen | 90 qm |
| Fünf-Zimmer-Whg. | 5 Personen | 105 qm |
| Sechs-Zimmer-Whg. | 6 Personen | 120 qm |

Für jede Wohnung wird durchschnittlich nur 1 Stellplatz für ein Auto vorgesehen.

Die Kosten bei Bezug einer Wohnung

Die Kaltmiete wird ca. € 12,00 betragen; sie ist aber letztendlich von der Entwicklung der Baukosten abhängig. Der Vorteil des genossenschaftlichen Wohnens bezogen auf die Miethöhe zeigt sich im Zeitverlauf, da die Genossenschaft nicht gewinnorientiert ist, und daher die Miete sehr stabil bleiben wird. Eine einkommensorientierte Förderung der Miete ist möglich.

Bei Zuschlag für eine Wohnung sind wohnungsbezogene Anteile zu zeichnen. Diese bewegen sich derzeit je nach Förderart der Wohnung zwischen € 150 und € 700 pro qm und werden bei Ausschreibung der entsprechenden Wohnung benannt. In Neubauprojekten werden die wohnungsbezogenen Anteile je nach Baufortschritt in mehreren Raten abgerufen. Kostenanpassungen bleiben vorbehalten.

Aufnahmestopp der WOGENO für Neumitglieder und dessen Auswirkungen auf unser Wohnprojekt

Derzeit hat die WOGENO fast 6.000 Mitglieder, davon sind 2.500 in den letzten drei Jahren beigetreten und das Interesse an eine Mitgliedschaft ist „ungebremst“ vorhanden. Derzeit verfügt die WOGENO über rund 600 Bestandswohnungen, 140 Wohnungen befinden sich im Bau und ca. 180 Wohnungen sind in der Planung. Die WOGENO hat aus diesem Grund am 04.02.2019 einen [Aufnahmestopp](#) für Neumitglieder beschlossen.

Für unser Wohnprojekt wurde vereinbart, dass Interessenten für eine Wohnung am Teilsrain noch WOGENO Mitglied (eine WOGENO Mitgliedschaft ist stets Voraussetzung für die Vergabe einer Wohnung) werden können. Dies ist möglich, wenn eine Aufnahme in die Bewohnergruppe erfolgt ist. Sind ein Wörthsee-Bezug und eine Wohnung (wenn auch nur in Planung) vorhanden, dann erfolgt eine Meldung des Vereins an die WOGENO. Die WOGENO setzt sich dann mit dem Interessenten direkt bezüglich der Formalitäten zur Aufnahme in die WOGENO in Verbindung.

Für den Erwerb einer Mitgliedschaft bei der WOGENO fallen folgende Kosten an:
€ 1.500 für drei Pflichtanteile an der Genossenschaft zuzüglich einer Verwaltungsgebühr von € 70.
Die Pflichtanteile werden nicht verzinst und bei Austritt aus der Genossenschaft zurückerstattet.

Status der Interessentenmeldungen für unser Wohnprojekt

Aufgrund des sehr hohen Interesses an unserem Wohnprojekt ist die Anzahl der Wohnungen mit Vereins-Widmung (ca. 36 Wohneinheiten) derzeit ausgeschöpft. Die Bewohnergruppe wurde daher seitens Verein geschlossen. Weitere Interessenten des Vereins werden im Mitgliederverzeichnis auf Wunsch chronologisch erfasst.

Freiwerdende Wohnungen werden an Mitglieder nach den allgemeinen Vergabekriterien der WOGENO unter Berücksichtigung der Widmung vergeben.

Eine Mitgliedschaft im Verein und/oder der WOGENO garantiert nicht automatisch eine Zusage auf eine Wohnung.

Mitgliedschaft im Wohnen am Teilsrain e.V. – Verein für eine belebte Nachbarschaft

Die Mitgliederversammlung vom 08.01.2019 hat folgende jährlichen Mitgliedsbeiträge für Neumitglieder beschlossen:

| | |
|--|----------|
| - Mitglieder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben | € 100,00 |
| - Familien, Lebenspartnerschaften (einschl. aller im Haushalt lebenden Kinder bis Vollendung des 16. Lebensjahres) | € 150,00 |
| - Schüler, Auszubildende, Studenten, Rentner, Schwerbehinderte | € 50,00 |
| - Juristische Personen | € 300,00 |

Weitere Informationen finden Sie auch unter:

www.wohnen-am-teilsrain.de

www.wogeno.de