



Herzlich
Willkommen
zum
Info-Termin des
Wohnprojektes
ELIAS

Finanzierung
Förderung



Agenda

Überblick über die Rechtsform der Baugemeinschaft
Überblick über die Projektkosten und Finanzierung
Fragen

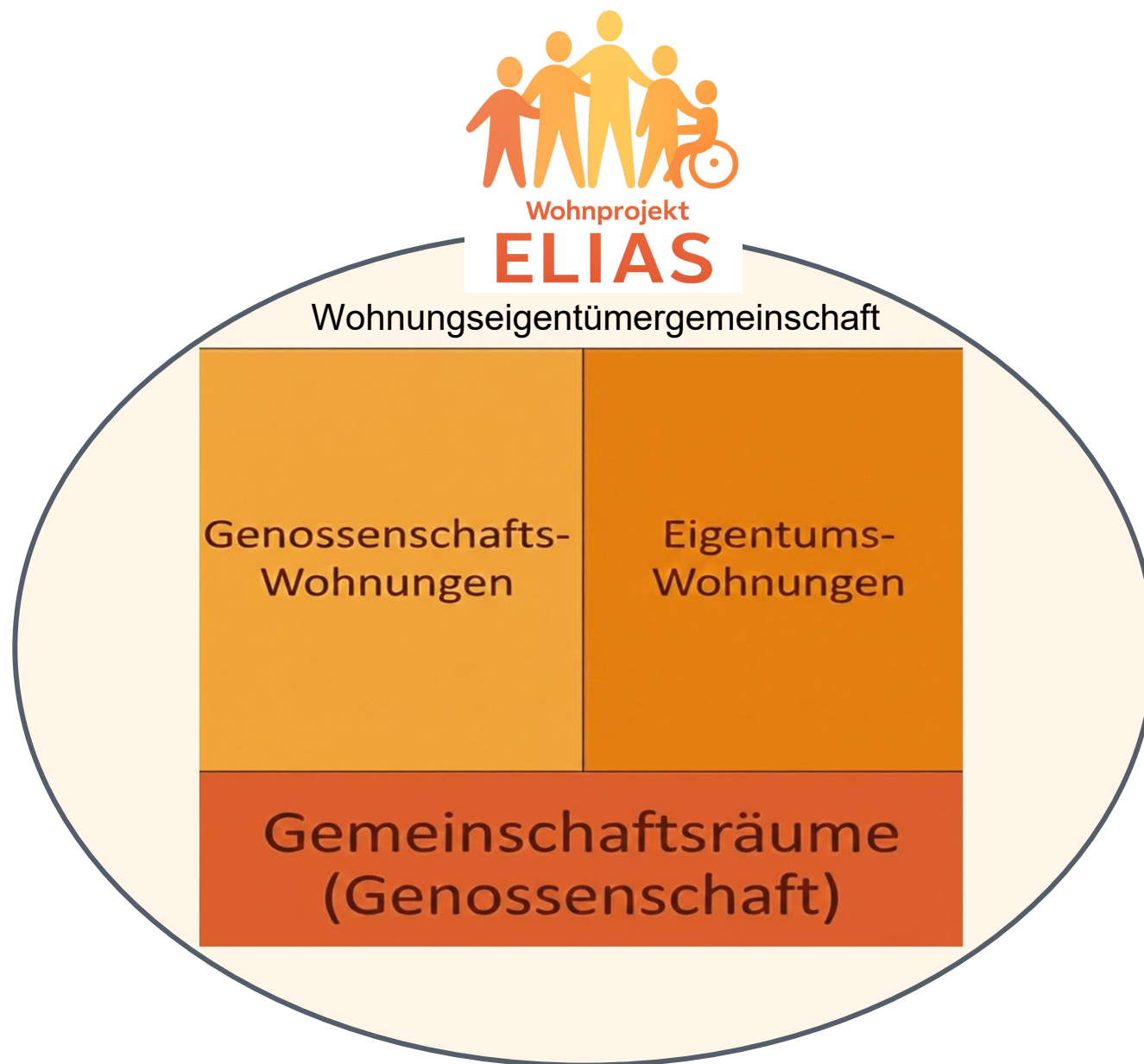
Was ist eine Genossenschaft ?
Wie kann ich mit euch eine Genossenschaftswohnung bauen?
Fördermöglichkeit für Genossenschaften
Beispielrechnung / Fragen

Wie kann ich mit euch eine Eigentumswohnung bauen?
Fördermöglichkeiten für Eigentumswohnungen
Beispielrechnung / Fragen

Wie kann ich mein Geld bei euch sinnvoll anlegen?
Fragen



Rechtsform des Wohnprojektes Elias - Viele Wege führen zum guten gemeinschaftlichen Wohnen

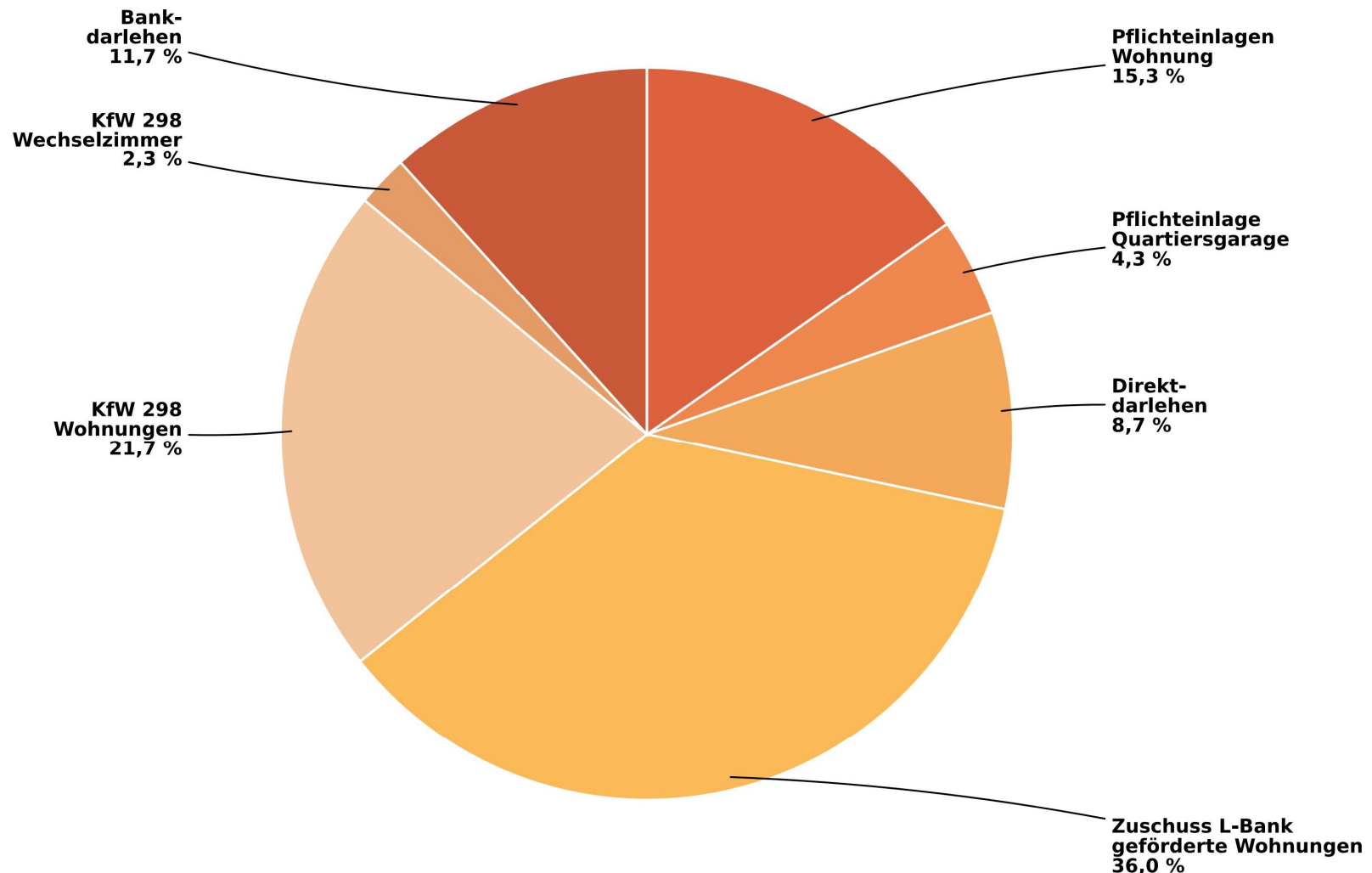


Kosten-und Finanzierungsüberblick

Projektkosten Wohnungen

ca. 6000 € / m² Wohnfläche

Projektkosten Gemeinschaftsflächen ca. 400 € / m² Wohnfläche



Achtung: Die Projektkosten können sich noch ändern. Über die konkrete Höhe der Förderung entscheidet ausschließlich die L-Bank / KfW Bank. Anpassungen seitens des Fördergebers nicht ausgeschlossen.

Genossenschaft

Dauerhaft sicheres und bezahlbares Wohnen

Förderung Mietwohnungsbau / Förderdarlehen Genossenschaftsanteile

Bauen zum Selbstkostenpreis

Transparente Kostenmiete

Freiheit wie ein Mieter (Nutzungsverträge sind als Mitglied kündbar)

Teilhabe als Miteigentümer an der (Wert)-Entwicklung

Sicherheit wie ein Eigentümer

Lebenslanges Nutzungsrecht und vererbare Genossenschaftsanteile

Vorschlagsmöglichkeit von Nachnutzern / (Eingeschränktes) Vetorecht der Genossenschaft

nach 15, 20 und 30 Jahren kann die Wohnung von der Genossenschaft unter Anrechnung der Tilgung erworben werden

Mitwirkung in Organisation und Entwicklung

Mitgestaltung der Gemeinschaft / Aktive Mitarbeit in der Selbstorganisation



Was solltest du für eine Genossenschaftswohnung mitbringen ?

Ganz wichtig!

- Lust auf Gemeinschaft & Mitgestaltung

Für die Genossenschaft

- Wohnberechtigungsschein (WBS) zum Einzug 2029 bevorzugt
- 1100 €/m² WF Einlage in die Genossenschaft (KfW Darlehen möglich)
- ca. 9,9 €/m² WF Kaltmiete mit WBS und 15 €/m² WF Kaltmiete ohne WBS

davon entfallen jeweils ca. 3,3 € / m² WF auf die Tilgung der Darlehen

Förderungen für den Kauf von Genossenschaftsanteilen

KFW 134 Kredit

Kredithöhe: bis 150 T€ je Gesellschafter
Zinssatz je nach Laufzeit: 0,01% (5 Jahre) / 0,90 % (10Jahre)
15 % Tilgungszuschuss
Tilgungsfreie Jahre: 1-5 Jahre
Einkommensunabhängig



L-Bank G15-Darlehen

Kredithöhe: bis 50 T€
Laufzeit 15 Jahre
Zinssatz: 1,00 %
Tilgungssatz: 2,25 %
Tilgungsfreie Jahre: 2
Einkommensabhängig / WBS Schein



Wohnberechtigungsschein



Berechtigte Mieter*Innen

- Personen mit „passendem“ Wohnberechtigungsschein

Einkommensgrenzen (abhängig von der Anzahl der Haushaltsmitglieder)

- Bruttojahreshaushaltseinkommen

1 Person Haushalt	60.350 €
2 Personen Haushalte	60.350 €
3 Personen Haushalte	69.350 €
4 Personen Haushalte	78.350 €
5 Personen Haushalte	87.350 €

- Erhöhte Einkommensgrenzen bei schwerbehinderten Personen

Vermögensgrenzen

Eigenkapital etwa **60.000 €** für die erste Person und **30.000 €** für jede weitere Person im Haushalt

Bestehende Eigentumswohnung zulässig, wenn diese für den Haushalt deutlich zu klein oder beispielsweise (bei Behinderung oder Alter) nicht barrierefrei ist.

grundsätzlich zählt das **Brutto-Jahreseinkommen aller Haushaltsmitglieder** der letzten 12 Monate vor Beantragung.

WBS ist jeweils ein Jahr gültig und muss zum Zeitpunkt des Abschlusses der Nutzungsverträge (2029)^vorliegen.



Wohnberechtigungsschein maximale Wohnflächen

Anforderungen an den zu errichtenden Wohnraum

Wohnflächengrenzen gemäß Durchführungshinweisen zum LWoFG nach Wohnflächenverordnung WoFlV (nicht nach DIN!):

Wohnungen mit	min. qm*	max. qm*
1 Wohnraum	23,00	47,25
2 Wohnräumen	23,00	63,00
3 Wohnräumen	42,75	78,75
4 Wohnräumen	57,00	94,50
5 Wohnräumen	71,25	110,25
*inkl. der zulässigen 5%-igen Unter-/ Überschreitung		

Bei vollständiger Umsetzung der DIN 18040-2:

Wohnungen mit	min. qm*	max. qm*
1 Wohnraum	23,00	63,00
2 Wohnräumen	23,00	78,75
3 Wohnräumen	42,75	94,50
4 Wohnräumen	57,00	110,25
5 Wohnräumen	71,25	126,00
*inkl. der zulässigen 5%-igen Unter-/ Überschreitung		

Beispielrechnungen Genossenschaftswohnung

Beispielrechnung 1- Personen Haushalt mit WBS		
Wohnungsgröße		45,00 m²
Miete einschließlich Gemeinschaftsflächen	9,90 €/m²/WF	445,50 €/m²/WF
Betriebskosten	2,40 €/m²/WF	108,00 €/m²/WF
Heizung- und Warmwasser	0,80 €/m²/WF	36,00 €/m²/WF
Einlage	1100 m²/WF	49.500,00 €
KfW 134 Kredit maximal 150.000 €		49.500,00 €
Tilgungszuschuss	15%	7.425,00 €
Zins pro Monat	0,18%	6,31 €
Tilgung pro Monat	3,00%	105,19 €
Monatliche Belastung Gesamt warm		701,00 €
davon Tilgung der Darlehen		253,69 €
Restschuld KfW Bank nach 10 Jahren		29.000 €

Beispielrechnung 4- Personen Haushalt mit WBS		
Wohnungsgröße		90,00 m²
Miete einschließlich Gemeinschaftsflächen	9,90 €/m²/WF	891,00 €/m²/WF
Betriebskosten	2,40 €/m²/WF	216,00 €/m²/WF
Heizung- und Warmwasser	0,80 €/m²/WF	72,00 €/m²/WF
Einlage	1100 m²/WF	99.000,00 €
Eigenkapital aber Bonität Voraussetzung		- €
davon KfW 134 Kredit maximal 150.000 €		99.000,00 €
Tilgungszuschuss	15%	14.850,00 €
Zins pro Monat	0,18%	6,31 €
Tilgung pro Monat	3,00%	105,19 €
Monatliche Belastung Gesamt warm		1.290,50 €
davon Tilgung der Darlehen		402,19 €
Restschuld KfW Bank nach 10 Jahren		58.000 €

Wie kann ich mein Geld bei euch sinnvoll anlegen?

Direktkredit

Unterstützt das Wohnprojekt mit einem Direktkredit als investierenden Gesellschafter der Genossenschaft.

Zinssatz: 2,5 % p.a.

Bau eine geförderte Wohnung als Sozialinvest mit uns mit

Bei Vermietung können Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau bis zu 55 % der Herstellungskosten innerhalb der ersten zehn Jahre steuerlich zusätzlich den Zuschüssen der Mietwohnraumförderung geltend gemacht werden.

Langfristige Mietverträge mit der Genossenschaft, ermöglichen auch Menschen mit Einschränkungen und Migrationshintergrund ein Leben in Gemeinschaft.



Termine

- **Freitagstreffen der Gesellschafter** – Regelmäßiges Treffen von 17– 19:00 Uhr zur Projektentwicklung alle zwei Wochen im Wechsel per Zoom und in Mannheim
- **Donnerstags-Stammtisch für Interessierte**- Regelmäßiges Treffen von 20–22:00 Uhr zum Kennenlernen immer am letztem Donnerstag im Monat (24.09., 22.10., 26.11., 17.12. Weihnachtsfeier) bei OIKOS
- **Info-Termine** – Regelmäßige Zoom Meetings für **neue** Interessenten alle zwei Wochen s.a. Homepage
- **27.-29.11.2026** Konzept-Workshop mit Übernachtung, Entwicklung gemeinsamer Ziele und Visionen.



Show notes.....

Homepage der Baugemeinschaft

<https://www.wohnprojekt-elias.de/>

Marc Heitmeier

www.zeitraum-projekt.de

Isolde Fischer

<https://www.dschungel-mannheim.de>

Heinz Feldmann

<https://www.lebens-wandler.com/>

<https://www.youtube.com/@Lebens-Wandler>

Thomas Schmitt / Pro Wohngenossenschaft

<https://www.pro-wohngenossenschaft.de/>

Links zu Gemeinschaftsprojekten

<https://www.stiftung-trias.de/home/>

<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de>

Wohnprojekt Wien

<https://wohnprojekt.wien/>

https://youtu.be/XC_gdyI3H4E?si=xX-Xtl_KOAMi5gC

Wohnprojekt Oikos

<https://oikos-genossenschaft.de/oikos.html>

Finanzierung

<https://www.l-bank.de/produkte/wohnmobilien/forderung-des-erwerbs-von-genossenschaftsanteilen-fur-selbstgenutzten-wohnraum.html>

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/>

<https://www.l-bank.de/produkte/wohnmobilien/eigentumsfinanzierung-bw-z-15-darlehen.html>

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnberechtigung>

<https://www.wohnberechtigungsschein.net/wbs-rechner/>

Buchtipps

Eva Stützel <https://www.gemeinschaftskompass.de/de/der-gemeinschaftskompass-erscheint-als-buch/>

Heinz Feldmann [Das Praxisbuch Leben in Gemeinschaft](#)

Barbara Nothegger Sieben Stock Dorf: Wohnexperimente für eine bessere Zukunft

