



Gemeinwohlwohnen e.V.  
Fritz-Winter-Str. 12  
80807 München

Vereinsregistrierung: 207199  
[info@gemeinwohlwohnen.de](mailto:info@gemeinwohlwohnen.de)  
[www.gemeinwohlwohnen.de](http://www.gemeinwohlwohnen.de)

November 2024

## **FAQ: Solidarisches Wohnen Metzgerstraße 5a Infoblatt "Zukunft gestalten, JETZT Geld anlegen!"**

### **Warum sollte ich mein Geld bei euch anlegen?**

Bei uns kannst du sicher sein: Dein Geld arbeitet für eine solidarische, nachhaltige und inklusive Zukunft. Bei der Bank hast du kein Wissen darüber, was mit deinem Geld passiert - bei uns schon.

Wir bauen mit deinem Geld ein Haus für ALLE: Es ist nachhaltig, weil es aus recycelten Baustoffen besteht. Es ist inklusiv, weil dort Menschen mit Behinderung und Flüchtlinge ebenso wohnen wie Menschen, die nicht von Ausgrenzung / Diskriminierung betroffen sind. Es ist solidarisch, weil dort ein Gemeinschaftsraum entsteht, der der Nachbarschaft und dem Stadtteil zur Verfügung steht.

### **Mein Wohnraum wird auch nicht von anderen bezahlt. Was ist bei euch anders?**

Menschen mit Behinderung und Flüchtlinge leben oft am Stadtrand oder außerhalb in isolierten Einrichtungen. Sie haben nicht das Kapital, um eine eigene Wohnung zu kaufen oder Genossenschaftsanteile zu bezahlen. Das wollen wir mit diesem Haus ändern.

Zudem wirken wir der Gentrifizierung in Haidhausen entgegen: Wir schaffen günstigen Wohnraum für 14 bis 16 Personen. Zum Vergleich: Eine Straße weiter, am Johannisplatz, baut das private Unternehmen „Legat Living“ ein neues Haus. Ein Einzimmerappartement mit 41 m<sup>2</sup> wird aktuell (Stand Juli 2023) für 1,1 mio Euro zum Kauf angeboten.

Unser Haus dient nicht dem Profit Einzelner: Wir bauen das Haus gemeinsam mit einer Genossenschaft. So bleibt das Haus langfristig in der Hand der Bewohnerschaft. Niemand kann es verkaufen und sich daran bereichern.

### **Ich selbst habe wenig Geld. Wenn ihr so viel Geld braucht, nützt euch mein bisschen nichts, oder?**

Ab 500 € kannst du dein Geld bei uns anlegen. Uns hilft jeder Betrag: Wenn 100 Menschen 500 € geben, reicht das schon, um einem Menschen ohne eigenes Kapital dauerhaft eine Wohnung in unserem Haus zu sichern.

### **Habt ihr euch das Finanzierungsmodell selber ausgedacht? Funktioniert das überhaupt?**

Die Finanzierung von gemeinschaftlichem Wohnraum über genossenschaftliche Einlagen und Direktkredite ist ein bekanntes und erprobtes Modell. Das Miethäusersyndikat hat z.B. innerhalb der letzten 30 Jahre 186 Hausprojekte durch Direktkredite finanziert. Mit der Görzerstraße wurde aktuell das erste Neubauprojekt in München erfolgreich über Direktkredite finanziert.

Die Genossenschaft Kooperative Großstadt eG hält Einlagen im Wert von 6,5 Mio Euro und hat 2 Projekte mit insgesamt 73 Wohnungen umgesetzt.

### **Ihr bietet die Möglichkeit, Direktkredite oder Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Warum gibt es diese beiden Möglichkeiten? Wie unterscheiden sie sich?**

Die beiden Optionen unterscheiden sich im Zinssatz, in der Kündigungsfrist und in der Sicherheit. Eine Gegenüberstellung der beiden Möglichkeiten findet sich in der Tabelle ganz unten. Wir bieten beide Möglichkeiten an, damit Menschen, die Geld bei uns anlegen möchten, nach ihren persönlichen Präferenzen entscheiden können.

### **Ihr könnt maximal 2 Prozent Zinsen geben. Das ist doch keine wirkliche Investition?**

Die Zinsen finanzieren wir über eine Umlage, die die zukünftige Bewohnerschaft zahlen muss. Wenn wir mehr Zinsen geben, müssen die Leute, die dort wohnen, zu viel bezahlen. Das wollen wir nicht.

Mit deiner Geldanlage tust du Gutes. Du machst einen sinnvollen Unterschied in der Welt. Das ist aus unserer Sicht wichtiger als hohe Zinsen.

### **Was passiert, wenn ich mein Geld zurückhaben will? Ist es am Ende nicht eher eine Spende?**

Wenn du dein Geld zurück haben willst, bekommst du es zurück. Du kündigst einfach deinen Kreditvertrag oder deine Genossenschaftseinlage. Die Fristen sind je nach Art und Höhe der Anlage unterschiedlich. Genauere Informationen zu den Fristen findest du in der Vergleichsliste ganz unten.

Für die Auszahlung gekündigter Kredite/Einlagen gibt es verschiedene Möglichkeiten:

- a) Wir bilden Rücklagen aus den Betriebseinnahmen, um gekündigte Kredite/Einlagen auszahlend.
- b) Wir nehmen neue Solidarkredite/Einlagen auf und ersetzen damit die gekündigten Kredite/Einlagen.
- c) Wir ersetzen den günstigen Solidarkredit/die Solidarereinlage durch einen teureren Bankkredit. Dies würde die Umlagekosten für die Bewohnerschaft erhöhen.

### **Was passiert, wenn sehr viele Menschen gleichzeitig ihr Geld zurückhaben wollen?**

Wenn sehr viele Menschen in einem kurzen Zeitraum ihr Darlehen/ihre Einlage zurückfordern, könnte dies bedeuten, dass eine oder mehrere Personen ohne Eigenkapital ausziehen müssen. Die freiwerdenden Wohnungen müssten dann mit Personen neu belegt werden, die selbst Eigenkapital einbringen können.

Aufgrund der Lage des Hauses wäre es vermutlich kein Problem, entsprechende Personen mit Eigenkapital zu finden. Problematisch wäre, dass damit das Solidarprinzip des Hauses gefährdet wäre.

### **Was passiert im Insolvenzfall?**

Direktkredite und Genossenschaftseinlagen werden im Insolvenzfall nachrangig bedient. Im Falle einer - sehr unwahrscheinlichen - Insolvenz des Gemeinwohlwohnen e.V. oder der Kooperative Großstadt eG wäre das Geld also möglicherweise weg.

### **Wie sicher ist das Geld angelegt?**

Ein Haus in der Münchner Innenstadt ist eine sichere Anlage. Der Münchner Stadtrat hat zudem zugesagt, steigende Baukosten durch einen Zuschuss auszugleichen. Der Leiter des Amtes für Wohnen und Migration unterstützt das Projekt wohlwollend.

### **Was passiert, wenn das Geld nicht zusammenkommt?**

Wenn wir nicht das ganze Geld zusammen bekommen, müssen wir einen Teil des Hauses an Menschen abgeben, die das Kapital selbst aufbringen können.

### **Wem genau helfe ich mit meinem Geld? Wie setzt sich die Bewohni-Gruppe zusammen?**

Bilder der aktuellen Bewohni-Gruppe findest du auf unserer Website. Bei der Zusammensetzung achten wir auf ein ausgewogenes Verhältnis von Menschen mit und ohne Behinderung, mit und ohne Fluchthintergrund und verschiedenen Altersgruppen.

Jeder kann sich für die Bewohni-Gruppe bewerben. Derzeit haben wir eine Warteliste. Von der Warteliste suchen wir geeignete Kandidat\*innen aus, wenn die Gruppe beschließt, neue Menschen aufzunehmen.

### **600.000 Euro, das ist viel Geld. Warum wird das nicht vom Staat oder anderen Stellen finanziert?**

Wir versuchen parallel Fördermittel von Stiftungen oder vom Staat zu bekommen. Da das Projekt in dieser Form einzigartig und neu ist, ist es nicht so einfach, Fördermittel zu bekommen. Klassische staatliche Förderungen fördern exklusive Projekte für Menschen mit

Behinderung (Einrichtungen, in denen nur Menschen mit Behinderung leben). Da wir ein inklusives Haus bauen wollen, können wir diese Fördermittel nicht beantragen.

Eine Einzimmerwohnung in einem Neubau in der Nachbarstraße kostet 1 Million €. So viel Geld brauchen wir für das ganze Haus. Wenn wir das Geld, das wir brauchen, mit einer solchen Summe für eine relativ kleine Immobilie auf dem Markt vergleichen, ist es gar nicht so viel, was wir brauchen.

### **Was ist der Unterschied zum klassischen genossenschaftlichen Wohnen?**

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet in der Regel, dass man als Einzelperson oder Familie Mitglied einer Genossenschaft wird, eine Einlage und eine Nutzungsmiete für seine Wohnung bezahlt und dafür ein lebenslanges Wohnrecht erhält.

Die Hausgemeinschaft soll familiär zusammenleben und sich im Alltag gegenseitig unterstützen. Deshalb wird die Einlage nicht individuell, sondern als Gruppe mit Unterstützung solidarischer Menschen aufgebracht. Wir wollen den Einzug in das Haus nicht an das Aufbringen einer festen Einlage koppeln. So wirken wir der Ausgrenzung von Menschen mit Behinderung und Flüchtlingen entgegen.

### **Was ist der Unterschied zum Mietshäusersyndikat?**

Wie das Mietshäusersyndikat setzen wir uns für eine Welt ohne Spekulation mit Wohnraum ein. Wir wollen Wohnraum dauerhaft dem Markt entziehen. Darüber hinaus wollen wir Wohnraum insbesondere für Menschen zur Verfügung stellen, die besondere Herausforderungen haben, selbstbestimmt und sicher zu wohnen. Deshalb setzen wir auf eine Kooperation mit der Kooperative Großstadt eG, die uns mit ihren vorhandenen Ressourcen zusätzlich unterstützen kann.

### **Was unterscheidet euch von klassischen Einrichtungen der Flüchtlings- oder Behindertenhilfe?**

Klassische Einrichtungen der Flüchtlings- und Behindertenhilfe sind exklusiv und fremdverwaltet. Die Menschen leben isoliert als Gruppe unter der Aufsicht einer Verwaltung, die das Hausrecht hat. Sozialpädagog\*innen und Pflegekräfte unterstützen die Bewohner\*innen im Alltag, aber es gibt kein Wahlrecht, mit wem und auf welche Weise die Unterstützung stattfindet.

Bei uns leben Menschen mit Behinderung und/oder Fluchterfahrung inklusiv und selbstbestimmt. Das heißt, sie leben mit Menschen ohne Behinderung und ohne Fluchterfahrung zusammen. Als normale Mieter\*innen halten sie das Hausrecht selbst in der Hand.

Unterstützungsleistungen werden über das Persönliche Budget von den Bewohnern selbst organisiert. Bei der Auswahl und Art der Unterstützung gilt das Selbstbestimmungsrecht. Gemeinwohlwohnen e.V. begleitet und unterstützt die Bewohnerschaft in ihrer Selbstbestimmung.

**Bei euch ziehen also auch Menschen ein, die kaum von Diskriminierung betroffen sind. Wieso? Und unterstütze ich auch diese Menschen mit meinem Geld? Ist das gerecht?**

Unser Ziel ist ein solidarisches Zusammenleben ALLER Menschen. Das bedeutet: Jene mit mehr Privilegien (in Form von Geld, Wissen, Fähigkeiten, Beziehungen, etc.) teilen ihre Privilegien mit jenen die weniger Privilegien haben.

Wenn du uns Geld gibst, stellen wir es jenen zur Verfügung, die nichts haben. Wer eigenes Geld hat und in das Haus einzieht, ist aufgerufen die eigenen Ressourcen einzusetzen.

**Ich möchte euch mit einem Darlehen/einer Einlage unterstützen. Wie geht das? Wann und wie muss ich das Geld einzahlen?**

Du kannst uns direkt an [investieren@gemeinwohlwohnen.de](mailto:investieren@gemeinwohlwohnen.de) eine Email schreiben oder über unsere Website (unter dem Menüpunkt „Investieren“) online eine Absichtserklärung zeichnen . Wir setzen uns dann mit dir in Verbindung, um alles Weitere zu besprechen.

**Ich verstehe das alles nicht. Geht das nicht irgendwie einfacher? Außerdem habe ich noch viele offene Fragen...**

Schreib uns und wir melden uns bei dir. Gerne klären wir alle weiteren Fragen in einem persönlichen Gespräch. :-)

Nächste Seite: Gegenüberstellung - Direktkredit versus Einlagen

# Gegenüberstellung Direktkredit versus Einlage

Wir bieten zwei Möglichkeiten an, bei uns Geld anzulegen. Die zwei Optionen haben unterschiedliche Vor- und Nachteile. Wir möchten es dir überlassen, mit welcher Variante du dich besser fühlst. Wenn du dir unsicher bist, beantworten wir gerne alle Fragen im Gespräch.

<b>Art des Investments</b>	<b>Option 1: Direktkredit</b>	<b>Option 2: Genossenschafts-Einlage</b>
<b>Kreditnehmer</b>	Live in Common gGmbH (Tochtergesellschaft von Gemeinwohlwohnen e.V.)	Kooperative Großstadt eG
<b>Kündigungsfrist</b>	3 - 6 Monate	6 Monate zum Jahresende. Der Vorstand darf die Auszahlung bis zu 5 Jahre verzögern, wenn die Gefahr einer Insolvenz besteht.
<b>Zins</b>	bis zu 2 % ab Einzug der Bewohner*innen	Keine Zinszahlungen
<b>Wie sicher ist die Anlage?</b>	Im Falle einer Insolvenz der Live in Common gGmbH werden die Direktkredite nachrangig bedient. "Solidarisches Wohnen Metzgerstraße 5A" ist das erste Projekt von Gemeinwohlwohnen e.V.	Im Falle einer Insolvenz der Genossenschaft werden die Einlagen nachrangig bedient. Die Genossenschaft hat bereits zwei Projekte mit 73 Wohnungen realisiert und hält Genossenschaftsanteile im Wert von 6,5 mio €
<b>mögliche Summe</b>	500 - 100.000 €	ab 500 €
<b>weitere Voraussetzungen</b>	nein	Mitgliedschaft in der Genossenschaft 1200 € Mitgliedsbeitrag (200 € Verwaltungskosten, 1000 € sind Eigenmittel der Genossenschaft und unterstützen uns indirekt)