

Erklärung wichtiger Genossenschafts-Begriffe

Stand 10.6.2026

A wie Anteil

Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung bei einer Genossenschaft ist die Mitgliedschaft.

Wer Mitglied werden möchte, muss zunächst einen Antrag auf Mitgliedschaft stellen und Genossenschaftsanteile erwerben. Die Zahl und Höhe der zu zeichnenden Anteile variieren je nach Genossenschaft. Bei Neustart: solidarisch leben + wohnen eG beträgt der Genossenschaftsanteil / Geschäftsanteil € 500. Es können auch weitere Anteile gezeichnet werden.

Möchte man in eine Genossenschaftswohnung einziehen, werden weitere Anteile fällig (→ *Wohnungsbezogene Pflichtanteile*). Maklerprovision oder Kautions müssen hingegen nicht gezahlt werden.

A wie Auseinandersetzungsguthaben

Bei Kündigung der Mitgliedschaft werden die → *Geschäftsguthaben* nach einer Kündigungsfrist von fünf Jahren (jeweils zum Ende des Geschäftsjahres) als Auseinandersetzungsguthaben zurückbezahlt. Die Auszahlung erfolgt nach dem auf der Mitgliederversammlung des darauffolgenden Jahres festgestellten Jahresergebnisses. Bezogen auf die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens bestehen also Risiken.

Siehe <https://neustart-solewo.de/files/download/mitglieder/Risikohinweis%20%28Stand%207-2025%29.pdf>

A wie Aufsichtsrat

Gesetzlich vorgeschrieben sind drei Organe einer Genossenschaft: Der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Mitgliederversammlung.

Der Aufsichtsrat ist ein Gremium, das aus mindestens drei Mitgliedern der Genossenschaft besteht und von der Mitgliederversammlung gewählt wird.

Seine Aufgabe besteht u.a. darin, stellvertretend für alle Mitglieder den Vorstand zu überwachen und zu unterstützen und in der Mitgliederversammlung zu berichten.

D wie Dauernutzungsrecht

Das satzungsgemäße und vertraglich abgesicherte Dauernutzungsrecht schützt wohnende Genossenschaftsmitglieder vor willkürlichen Kündigungen wegen Sanierung, Umwandlung oder Eigenbedarf.

Nur bei schweren Verstößen des Mitgliedes gegen die Satzung oder den Nutzungsvertrag, z.B. wenn das → *Nutzungsentgelt* („Miete“) wiederholt nicht gezahlt wird, kann eine Kündigung ausgesprochen werden

Und natürlich kann auch das Mitglied jederzeit innerhalb der vereinbarten Fristen die Nutzung der Wohnung kündigen.

D wie Demokratische Organisation

Unabhängig von der Summe der gezeichneten Anteile verfügt jedes Genossenschaftsmitglied über eine gleichberechtigte Stimme. Wichtigstes Organ der Genossenschaft ist deshalb die Mitgliederversammlung – hier wird über die Grundsätze der Geschäftspolitik entschieden. Hierbei handelt es sich um direkte Demokratie.

E wie Eintrittsgeld

Um Mitglied von Neustart zu werden, musst du ein einmaliges Eintrittsgeld von € 250 zahlen und mindestens einen Genossenschaftsanteil (€ 500) erwerben. Das Eintrittsgeld wird bei Kündigung der Mitgliedschaft nicht zurückerstattet.

E wie "eG"

Das Kürzel „eG“ steht für „eingetragene Genossenschaft“ – die Unternehmensform unserer Wohnbaugenossenschaft. Ihre Rechtsfähigkeit erlangt sie durch eine Satzung, die durch mindestens drei Gründungsmitglieder unterzeichnet wird, sowie die Eintragung ins Genossenschaftsregister. Damit einher gehen Rechte und Pflichten, die im „GenG“, dem Genossenschaftsgesetz, geregelt sind.

F wie Förderauftrag

Vorrangiger Zweck der Genossenschaft ist nicht die Gewinnmaximierung, sondern die ökonomische und/oder ideelle Förderung ihrer Mitglieder. Dies ist im Genossenschaftsgesetz (GenG) festgeschrieben:

„Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (Genossenschaften), erwerben die Rechte einer eingetragenen Genossenschaft nach Maßgabe dieses Gesetzes.“

So gewährleisten die Genossenschaften eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung und verwalten und erweitern ihren Wohnungsbestand entsprechend der Bedürfnisse ihrer Mitglieder, indem sie u.a. bezahlbaren, solidarischen und altersgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen.

G wie Genossenschaft

Eine Genossenschaft ist eine solidarische und demokratische Wirtschaftsform, ihre Grundsätze sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung: Menschen schließen sich zusammen und wirtschaften zum gemeinsamen Nutzen.

Allein in Deutschland gibt es heute bereits rund 8.000 eingetragene Genossenschaften - und es werden immer mehr!

Das Besondere der Genossenschaft gegenüber anderen Rechtsformen (z.B. der GmbH) ist, dass sie die erwirtschafteten Leistungen an ihre Mitglieder weitergibt.

Gewinnstreben ist als Zweck einer Genossenschaft ausgeschlossen.

G wie Geschäftsguthaben

Als Geschäftsguthaben werden im Gesellschaftsrecht die tatsächlich vorhandenen Einlagen der Mitglieder von Genossenschaften bezeichnet. Unter einem Geschäftsanteil versteht das Genossenschaftsgesetz hingegen den Betrag, bis zu welchem sich die einzelnen Mitglieder der Genossenschaft gemäß Satzung beteiligen können, in der Neustart Genossenschaft sind das bis zu 500 Geschäftsanteile.

G wie Gremien der Genossenschaft

Auch bei Neustart: solidarisch leben + wohnen eG gibt es die drei gesetzlich vorgeschriebenen Organe: → *Mitgliederversammlung*, → *Vorstand* und → *Aufsichtsrat*.

Die Mitgliederversammlung ist das Parlament der Genossenschaft, der Vorstand führt die operativen Geschäfte, der Aufsichtsrat überwacht sie, bestimmt die Strategie mit und bestellt den Vorstand.

Zusätzlich gibt es bei Neustart den Initiativ- und Konzeptionsbeirat mit dem Aktivenplenum, den Arbeitsgruppen und den Teams. Mit diesen „Orten“ ist unsere basisdemokratische und konsensorientierte Arbeitsweise in Plena und Arbeitsgruppen aus den Anfängen der Neustart-Initiative auch in der Genossenschaft verankert. Alle sind eingeladen mitzumachen!

G wie Geförderte Wohnungen

Geförderte Wohnungen werden durch die sogenannte Soziale Wohnraumförderung staatlich unterstützt. In diese Wohnungen können nur Menschen einziehen, die zum Zeitpunkt des Einzugs einen gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben.

Einen WBS können Menschen beantragen, deren Einkommen unterhalb einer bestimmten Grenze (je nach Größe des Haushalts) liegt. In Baden-Württemberg liegt diese Grenze für eine alleinstehende Person aktuell bei einem Bruttoeinkommen von 60.350 € pro Jahr, für eine Familie mit zwei Kindern bei 78.350 € pro Jahr (Stand 06/2026). Angaben zum Vermögen müssen beim Antrag ebenfalls gemacht werden und dürfen das 2,5-fache der genannten Höchsteinkommen nicht übersteigen. Siehe: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnberechtigung>

Für die Ausstellung eines WBS ist bei der Stadt Tübingen der Bereich Soziale Leistungen zuständig. Das Antragsformular und mehr Infos dazu finden sich auf der Internetseite der Stadt.

Wenn nach dem Einzug die Berechtigung für einen WBS irgendwann nicht mehr vorliegen sollte (z.B. wegen gestiegenem Einkommen, Erbschaft, etc.) muss man nicht zwingend aus einer geförderten Wohnung wieder ausziehen. Jedoch gehört es zu den zentralen Zielen von Neustart, passenden Wohnraum für spezifische Lebenslagen und Bedürfnisse zur Verfügung zu stellen. Angestrebt wird, den Umzug in eine nicht-geförderte Wohnung zu ermöglichen, sodass Menschen mit WBS dann in die freiwerdende geförderte Wohnung ziehen können.

I wie Investierende Mitglieder

Investierende Mitglieder sind Genoss:innen, die ihr Geld solidarisch und verantwortungsvoll in der Genossenschaft anlegen und damit die Umsetzung eines zukunftsfähigen Projekts aktiv fördern, ohne selbst in einer Genossenschaftswohnung wohnen zu wollen oder andere Räume der Genossenschaft zu mieten. Somit kann jede Person mit diesem Ansinnen investierendes Mitglied werden. Mit ihrem Geld dürfen laut Satzung keinerlei spekulative Zwecke verbunden werden (→ *Mitglied*).

Die investierenden Mitglieder sind berechtigt, an der Mitgliederversammlung teilzunehmen. Investierende Mitglieder haben ein Rede- und Antragsrecht auf der Mitgliederversammlung, aber sie haben kein Stimmrecht.

I wie INVEST Förderprogramm

Die Neustart eG ist in das Förderprogramm „INVEST-Zuschuss für Wagniskapital“ des Bundesamtes BAFA aufgenommen worden. Investierende, die Anteile an der Neustart eG ab 10.000 € zeichnen, erhalten einen steuerfreien Zuschuss von 15 %. Bei einer Investition von beispielsweise 100.000 € würde dies einen Zuschuss von 15.000 € bedeuten: <https://neustart-solewo.de/investieren.html>

L wie Leitlinien

Die Genossenschaft Neustart: solidarisch leben + wohnen eG hat sechs **Leitlinien für das Gesamtprojekt** entwickelt:

Dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen; Groß denken und lokal handeln; für Nachbarschaft sorgen; nachhaltigen und guten Lebensraum sichern; Beteiligung kultivieren und in Vielfalt leben:

<https://neustart-solewo.de/files/download/info-material/Unsere%20Vision%20f%C3%BCr%20eine%20solidarische%20Nachbarschaft%20-%20Infoblatt%2001.pdf>

Dazuhin wurden 7 Bausteine für **Leitlinien der Zusammenarbeit** entwickelt, die vor allem für die erste Phase des Zusammenarbeitens der Aktiven bei Neustart wichtig sind:

Hereinnehmen von neuen Aktiven: Onboarding; Entscheidungsfindung; Kommunikationsformen; Umgang mit Konflikten; Umgang mit Heterogenität; Solidarische Verteilung von Ressourcen; Ergebnissicherung / Prozesse zu Ende führen:

https://neustart-solewo.de/files/download/info-material/Leitlinien%20der%20Zusammenarbeit%20in%20Neustart_kompakte%20Version%20Juni%202026.pdf

Leitlinien für das solidarische Leben und Zusammenwohnen bei Neustart müssen noch erarbeitet werden.

M wie Maribu (Modellquartier Areal Marienburger Straße)

Neustart wird im Baugebiet Marienburger Straße beim Französischem Viertel ein Wohnprojekt mit ca. 160 Wohnungen für etwa 320 Menschen bauen.

Wir nennen es Maribu, weil das kürzer ist, interessant klingt und uns an Meer, Palmen und tropische Vögel erinnert.

M wie Mitglied

Wohnen bei Genossenschaften können grundsätzlich nur deren Mitglieder. Als Mitglied ist man Miteigentümer:in der Genossenschaft.

Bei Neustart gibt es zwei Möglichkeiten der Mitgliedschaft:

1. Ich möchte in einem Gebäude der Neustart: solidarisch leben + wohnen eG wohnen und/oder Räume nutzen. Damit erhalte ich eine Stimme in der Mitgliederversammlung.

Die Mitgliedschaft ist Voraussetzung, jedoch keine Garantie für Wohn- oder sonstige Räume.

2. Ich brauche keine Wohnung, möchte Neustart aber gerne als investierendes Mitglied unterstützen (→ *Investierendes Mitglied*). Damit kann ich an der Mitgliederversammlung teilnehmen, habe dort Rede- und Antragsrecht, aber kein Stimmrecht.

Möchtest Du Mitglied von Neustart werden, so musst Du zunächst einen Antrag auf Mitgliedschaft stellen, den der Vorstand der Genossenschaft genehmigen muss. Dann musst Du das in der Satzung festgelegte Eintrittsgeld (€ 250) bezahlen und mindestens einen Genossenschaftsanteil (€ 500) erwerben. Es ist möglich, auch mehrere Genossenschaftsanteile zu zeichnen, wodurch aber keine Privilegierung stattfindet (eine Person, eine Stimme, unabhängig von den Anteilen).

Wenn Du Deine Mitgliedschaft kündigst, erhältst Du Deinen Anteil bzw. Deine Anteile (nicht das Eintrittsgeld!) nach einer Schutzfrist (fünf Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres) als → *Auseinandersetzungsguthaben* zurück. Da Risiken bestehen, wird vermutlich nicht die vollständige Höhe der gezeichneten Anteile zurückgezahlt.

M wie Mitgliederversammlung (MV)

Neben dem → *Vorstand* und dem → *Aufsichtsrat* ist die Mitgliederversammlung („Generalversammlung“) eines der drei gesetzlich vorgeschriebenen Organe von Genossenschaften.

Die MV ist quasi das demokratische Parlament der Genossenschaft und das oberste Gremium. Zu ihren Aufgaben gehören u.a. die Satzungsänderung, die Genehmigung von Jahresabschluss und Verteilung von Gewinn und Verlust sowie die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Außerdem wählt sie den Aufsichtsrat besteht.

Die Einberufung der Mitgliederversammlung erfolgt durch den Vorstand und findet mindestens einmal pro Jahr statt. Bei Wahlen und Beschlüssen gilt das gleiche Mehrheitsstimmrecht.

N wie Nutzungsentgelt

Mitglieder von Genossenschaften sind Eigentümer:innen – deshalb mieten sie nichts, sondern nutzen etwas, für das sie ein Entgelt entrichten.

Wer in eine Genossenschaftswohnung zieht, schließt folglich keinen Mietvertrag im eigentlichen Sinne, sondern einen Nutzungsvertrag ab. Inhaltlich gleicht dieser im Wesentlichen jedoch einem Mietvertrag – er regelt sämtliche Rechte und Pflichten der Nutzer:innen und legt auch die Höhe der monatlichen „Miete“, die als Nutzungsentgelt bezeichnet wird, fest.

P wie Prüfungsverband

Ein Grund für die Stabilität und Krisenfestigkeit von Genossenschaften ist die im Genossenschaftsgesetz festgeschriebene Prüfpflicht.

Beträgt die Bilanzsumme der Genossenschaft weniger als 2 Mio. Euro, ist die Pflichtprüfung alle zwei Jahre vorgeschrieben, bei über 2 Mio. Euro muss jährlich geprüft werden. Neustart wird ab 2026 jährlich geprüft.

Die genossenschaftliche Prüfung geht dabei über eine reine Jahresabschlussprüfung hinaus: Neben der Erfassung der wirtschaftlichen Verhältnisse wird dabei auch die Zweckmäßigkeit und Effizienz der unternehmerischen Entscheidungen geprüft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt. Auf diese Weise sollen Mängel in der Leitung des Unternehmens aufgedeckt und Mitglieder vor dem Verlust ihrer Einlagen geschützt werden.

Hierfür ist jede Genossenschaft Pflichtmitglied in einem zugelassenen Prüfungsverband. Neustart ist dem Prüfungsverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V., Berlin angeschlossen.

S wie Satzung

Jede Genossenschaft hat ihre eigene Satzung. Sie ergänzt die rechtlichen Regelungen des Genossenschaftsgesetzes und bestimmt u.a. die Organisationsstruktur, die Zielsetzung und den Förderauftrag, die Rechte und Pflichten der Mitglieder, Beitrittsbedingungen sowie die Wohnungsvergaberichtlinien.

Die Satzung von Neustart kann hier heruntergeladen werden: <https://neustart-solewo.de/files/download/mitglieder/Satzung%20Neustart%20solidarisch%20leben%20%2B%20wohnen.pdf>

S wie Selbsthilfe

Alle Genossenschaften folgen den grundlegenden Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Selbsthilfe bedeutet: Einzelne Personen mit ähnlichen wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Interessen finden sich zusammen, um ihre Ziele gemeinsam zu erreichen.

Eine Genossenschaft ist also ein freiwilliger Zusammenschluss von Menschen, die ihre Kräfte bündeln wollen, um Aufgaben zu bewältigen, die für die Einzelnen nicht zu meistern wären.

V wie Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Wer Mitglied einer Genossenschaft wird, muss Geschäftsanteile erwerben. Anzahl und Höhe dieser Anteile variieren von Genossenschaft zu Genossenschaft. Bei Neustart liegt der Anteil bei € 500.

Dieses eingezahlte Geld bildet zusammen mit den Rücklagen das Eigenkapital der Genossenschaft. Damit finanziert sie beispielsweise den Geschäftsbetrieb, Neubau und weitere Angebote zur Förderung ihrer Mitglieder.

Wird die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gekündigt, erhält man die Anteile nach einer in der Satzung festgelegten Frist zurück.

Die → *Wohnungsbezogenen Pflichtanteile* werden bei Neustart nicht verzinst. Die → *Geschäftsguthaben*, die als freiwillige Geschäftsanteile über die Wohnungsbezogenen Pflichtanteile hinaus eingezahlt sind, sowie die Geschäftsguthaben der → *Investierenden Mitglieder*, werden mit mindestens 0,5 % und maximal 4 % verzinst – wenn die Genossenschaft Jahresüberschuss aufweist, dies wird in den ersten Jahren noch nicht der Fall sein.

V wie Vorstand

Der Vorstand ist das dritte, gesetzlich vorgeschriebene Organ einer Genossenschaft neben → *Mitgliederversammlung* und → *Aufsichtsrat*.

Die Größe des Vorstandes ist abhängig von der Unternehmensgröße und in der Satzung festgelegt. Bei Neustart sind das mindestens zwei Vorstandsmitglieder.

Die Vorstandsmitglieder können Ihre Aufgabe haupt- oder ehrenamtlich ausüben. Sie müssen Mitglieder der Genossenschaft sein und werden vom Aufsichtsrat ernannt.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft eigenverantwortlich und vertritt sie nach außen.

W wie Wahlrecht

Genossenschaften sind nach demokratischen Prinzipien organisiert. Jedes Mitglied verfügt über eine gleichwertige und von der Anzahl der gezeichneten Anteile unabhängige Stimme und kann mit dieser über die Grundsätze der Geschäftspolitik mitentscheiden.

W wie Wohnungsbezogene Pflichtanteile

Da Neustart eine neugegründete Genossenschaft ist und folglich nicht über eine gewachsene Eigenkapitaldecke verfügt, muss jede Person, die eine Wohnung dauerhaft nutzen (mieten) will, neben dem → *Nutzungsentgelt* einmalige wohnungsbezogene Pflichtanteile erwerben. Für geförderte Wohnungen beträgt ein Pflichtanteil 850€ je Quadratmeter Wohnfläche und für frei finanzierten Wohnraum 1.500€ je Quadratmeter Wohnfläche (Stand 8/2025). Diese Pflichtanteile werden nach einem Auszug zurückerstattet.