

Hochschule Anhalt

Bachelorarbeit

Entwicklung und Funktionsweise des genossenschaftlichen
Wohnungsbaus/Wohnens und eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus der Sicht
des Mieters am Beispiel des Standortes Dortmund.

Fachbereich: Facility Management

Erstprüfer: Prof. Widmann

Zweitprüfer: Prof. Tauber

von

Gordon Stern

Matrikelnummer: 4057882

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung	4
2. Zur geschichtlichen Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens.....	6
2.1 Das Jahr 1846, der Beginn des genossenschaftlichen Denkens als Folge der industriellen Revolution.....	6
2.2 Das Genossenschaftsgesetz von Preußen im Jahre 1867	8
2.3 Zwei Gesetze aus dem Jahre 1889 und deren Auswirkungen auf die Wohnungsbaugenossenschaften.....	11
2.4 Die Chancen für die Wohnungsbaugenossenschaften nach dem Ersten Weltkrieg.....	13
2.5 Die „Gemeinnützlichkeitsverordnung“ der Weimarer Republik im Jahre 1930.....	14
2.6 Einflüsse des nationalsozialistischen Regimes und des Zweiten Weltkrieges auf die Wohnungsbaugenossenschaften bis zum Jahre 1945	15
2.7 Die „Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften“ der DDR nach 1945.....	17
2.8 Die Veränderung der Wohnungsbaugenossenschaften nach der Wiedervereinigung bis heute.....	19
2.9 Zusammenfassung	20
3. Funktionsweise des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens als ein Sonderfall von Genossenschaften.....	21
3.1 Grundlagen einer Genossenschaft.....	21
3.1.1 Prüfung der Genossenschaften und die Wahrung der Interessen der Genossenschaftsmitglieder	23
3.1.2 Pflichten der Genossenschaften gegenüber ihren Mitgliedern	24
3.1.3 Rechte und Pflichten der Genossenschaftsmitglieder	25
3.1.4 Vorteile und Nachteile von Genossenschaften anhand eines Vergleiches mit kommerziellen Unternehmen.....	26
3.2 Wohnungsbaugenossenschaften als spezielle Form der Genossenschaft	30
3.2.1 Wirtschaftliche Funktionen von Wohnungsbaugenossenschaften	32
3.2.2 Soziale und kulturelle Aufgaben von Wohnungsbaugenossenschaften	33
3.3 Zusammenfassung	35
4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus der Sicht des Mieters am Beispiel des Standortes Dortmund	37
4.1 Vorgehensweise der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	38
4.2 Vergleich der Wohnungsanzeigen der Wohnungsgenossenschaften mit der ortsüblichen Miete	41
4.2.1 Wohnungen bis 50 m ²	41
4.2.2 Wohnungen bis 65 m ²	43
4.2.3 Wohnungen bis 80 m ²	49
4.2.4 Wohnungen bis 95 m ²	53

4.2.4 Durchschnittswerte der Wohnungen	55
4.2.5 Auffallender Unterschied zwischen Spar- und Bauverein eG und gws-Wohnen Dortmund-Süd eG in den Durchschnittswerten	55
4.3 Zusammenfassung	56
5. Zusammenfassung	58
Abkürzungsverzeichnis:.....	60
Abbildungsverzeichnis:	60
Quellenverzeichnis:.....	62
Selbständigkeitserklärung:	68
Anlagen:	69
Anlage 1:.....	69
Anlage 2:.....	91
Anlage 3:.....	98
Anlage 4:.....	116
Anlage 5:.....	126

1. Einleitung

Diese Bachelorarbeit behandelt das Thema des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens. Die Wohnungsbaugenossenschaften sind „die dritte tragende Säule [in Deutschland] neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Bericht der Expertenkommission Wohnungsbaugenossenschaften Potenziale und Perspektiven. Kurzfassung. Dessau, 2004, Kapitel 1.1). Doch die Frage stellt sich, wie eine Wohnungsbaugenossenschaft funktioniert und welche Eigenarten sie hat. So funktioniert eine Genossenschaft im Unterschied zu anderen Unternehmensformen nach dem Prinzip der Mitgliederförderung und hat dadurch bestimmte Vor- und Nachteile. Insbesondere ergeben sich für die Sonderform „Wohnungsbaugenossenschaft“ ebenfalls Unterschiede zu den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau entstand in Deutschland mit der industriellen Revolution und wurde seither von den sozialen und politischen Umständen beeinflusst. Besonders drei Gesetze hatten großen Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaften. Auch wurden die Wohnungsbaugenossenschaften durch die Zeit des Ersten und Zweiten Weltkrieges auf die Probe gestellt. In Zeiten von Wohnungsnot konnten sich die Wohnungsbaugenossenschaften besonders gut verbreiten, da die Bevölkerung nach Alternativen zum privatwirtschaftlichen Wohnen gesucht hat.

Doch bieten die Wohnungsbaugenossenschaften heute immer noch einen finanziellen Vorteil für die Mieter? Auf diese Frage wird am Ende dieser Bachelorarbeit versucht eine Antwort zu finden. Dafür wird eine exemplarische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, unter Zuhilfenahme von öffentlich zugänglichen Daten innerhalb eines beschränkten Zeitraumes, am Standort Dortmund durchgeführt.

Mein Interesse an dem Thema der Wohnungsbaugenossenschaften wurde geweckt, nachdem ich einen Bericht über die Wohnungsnotlage in den Großstädten gelesen hatte. Dort wurde das Modell der Wohnungsbaugenossenschaften vorgestellt und als eine mögliche Lösung für die Wohnungsnotlage angeführt. Aus diesem Grund habe ich dann ein Praktikum bei der Wohnungsbaugenossenschaft Spar- und Bauverein eG absolviert und empfand diese Art der Wohnungsverwaltung als sehr nutzerorientiert und nachhaltig.

Im Ersten Kapitel werden die Gründe für das Entstehen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens aufgeführt. Die zugrundeliegenden politischen und

gesellschaftlichen Gegebenheiten und deren Einfluss auf die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens werden darin behandelt.

Als Zweites wird zunächst die Funktionsweise und die rechtliche Rahmenbedingung von Genossenschaften erklärt. Auch werden die Rechten und Pflichten innerhalb einer Genossenschaft aufgezeigt und die daraus resultierenden Vor- und Nachteile. Aufbauend auf diese Erklärungen wird dann die Wohnungsbaugenossenschaft als eine Sonderform der Genossenschaft vorgestellt. Im Rahmen dieser Vorstellung werden die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leistungen beschrieben und die sich daraus ergebenden Eigenarten.

Als Drittes wird eine exemplarische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Dortmund anhand von 45 Genossenschaftswohnungen dargelegt. Als Grundlage dient der Mietpreisspiegel der Stadt Dortmund. Ein Vergleich mit den von den genossenschaftlichen Wohnungsverwaltungen erhobenen "Mieten" (Nutzungsüberlassungskosten) soll aufzeigen, ob ein finanzieller Vor- oder Nachteil für den Mieter besteht.

Am Ende folgt ein Fazit, welches die Entwicklung, die Eigenarten und die Vor- und Nachteile des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens zusammenfasst.

2. Zur geschichtlichen Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens

Der Gedanke des genossenschaftlichen Wohnungsbaus entstand aufgrund der Wohnungsnot und der sozialen Umstände im Laufe der Geschichte. Die spätere Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wurde dann von politischen Einflüssen, von der Mitte des 18. Jahrhunderts bis zum Ende des 20. Jahrhunderts stark geprägt.

Dieses Kapitel über die geschichtliche Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist in verschiedene Zeitabschnitte aufgeteilt. Der Aufbau dieser Abschnitte bezieht sich auf wichtige Ereignisse, die zum einen die Gründe für den genossenschaftlichen Ansatz bildeten und zum anderen die genossenschaftlichen Ausrichtungen beeinflussten. Diese Ereignisse werden in chronologischer Reihenfolge aufgeführt.

Die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus nimmt ihren Anfang im Jahre 1837. In diesem Jahr veröffentlichte Universitätsprofessor Victor Aimé Huber Schriften zur alarmierenden Wohnungsnot in Deutschland.¹

2.1 Das Jahr 1846, der Beginn des genossenschaftlichen Denkens als Folge der industriellen Revolution

Der genossenschaftliche Gedanke entstand aus der Wohnungsnot zur Zeit der industriellen Revolution. Die industrielle Revolution löste eine massenhafte Bewegung in der deutschen Bevölkerung aus. Die Industrie versprach neue Jobs und viele Menschen zogen in Städte, um Arbeit zu suchen. Dies führte dazu, dass in den Städten mit industriellen Standorten eine Übervölkerung, hoher Wohnungsbedarf und Wohnungsnot entstand. Das löste Bodenspekulationen und Mietwucher aus. Dadurch entstanden in den Ballungsgebieten und Städten

¹ Vgl. Kein Autor: Zur Geschichte der Bau- und Wohnungsgenossenschaften. Im Internet: http://www.wgaufbau-dresden.de/fileadmin/user_upload/wgadresden/Entstehung-Genossenschaften.pdf, S. 3, letzter Zugriff 13.06.2017 16:00 Uhr.

Deutschlands viele Massenquartiere. Diese beherbergten meist die industrielle Arbeiterschaft.²

Die Wohnqualität dieser Wohnquartiere waren mangelhaft und führten zur Unmut unter den Arbeitern. Dieser Unmut wurde durch die neue Bauweise verstärkt, die von einer menschenunwürdigen Wohndichte geprägt war.³

Besonders die Arbeiter in den Fabriken wollten nicht von den bestehenden Wohnungsumständen abhängig sein. Auch einige gebildete Personen bekamen die Problematik mit und beschäftigten sich mit der Wohnungsnot der Arbeiter und mit möglichen Lösungsansätzen.

Als Beispiel wies schon der Berliner Universitätsprofessor Victor Aimé Huber (1800-1869) bereits im Jahre 1837, in einer seiner Veröffentlichungen, auf die alarmierende Wohnungsnot hin.⁴ Als eine Lösung für diese Wohnungsnot entwickelte er 1846 ein Konzept zum genossenschaftlichen Wohnen. Das Konzept hieß "Cottage-Siedlungen" und sollte den Arbeitern ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen. Über die Mietzahlungen sollten die Arbeiter im Laufe der Zeit Wohnungseigentümer werden und sich in einer Gemeinschaft organisieren können.⁵

Die grundlegenden Ideen zur Genossenschaft waren in den "Cottage-Siedlungen" von Huber bereits zu erkennen. So war der Gedanke, dass durch finanzielle Zahlung an die Wohnungsverwaltung der Mieter als Mitbesitzer galt, in den Grundzügen schon zu erkennen. Ebenso der genossenschaftliche Ansatz des Zusammenschlusses der Mieter zu einer Gemeinschaft.

Aufgrund der Wohnungsnot der industriellen Arbeiter entstanden die ersten Wohnungsbauunternehmen mit genossenschaftlichem Ansatz. Jedoch gibt es die rechtliche Unternehmensform der Genossenschaft zu



Victor Aimé Huber

Professor an der Universität zu Berlin, stellte nach Vossberg bereits 1837 das Vorhandensein einer "Wohnungsfrage" fest. Er war Vertreter des genossenschaftlichen Gedankens, Mitbegründer der "Gemeinnützigen Baugesellschaft" und unterstützte die Bemühungen Schulze-Delitzschs. Aufnahme aus dem Jahr 1865

(Quelle: Kein Autor: Zur Geschichte der Bau- und Wohnungsgenossenschaften. Im Internet: http://www.wgaufbau-dresden.de/fileadmin/user_upload/wgadresden/Entstehung-Genossenschaften.pdf, S. 3, letzter Zugriff 17.05.2017 18:00 Uhr.)

² Vgl. Kein Autor: Zur Geschichte der Bau- und Wohnungsgenossenschaften. Im Internet: http://www.wgaufbau-dresden.de/fileadmin/user_upload/wgadresden/Entstehung-Genossenschaften.pdf, S. 1, letzter Zugriff 13.06.2017 16:00 Uhr.

³ Vgl. (wie Anm. 2), Seite 3, letzter Zugriff 13.06.2017 16:00 Uhr.

⁴ Vgl. (wie Anm. 2), Seite 3, letzter Zugriff 25.05.2017 15:00 Uhr.

⁵ Vgl. Kanther, Michael Alfred: Victor Aimé Huber. Sozialreformer und Wegbereiter der sozialen Wohnungswirtschaft. Berlin, 2000.

dieser Zeit noch nicht. Die Gründer mussten sich mit den vorhandenen Unternehmensrechtsformen behelfen.

Als Folge des Leidens der Arbeiterschaft während der industriellen Revolution und den damit verbundenen Wohnungsnot entstanden die Grundzüge des genossenschaftlichen Denkens und Handels im Wohnungsbau.

2.2 Das Genossenschaftsgesetz von Preußen im Jahre 1867

Als eine der treibenden Kräfte der Genossenschaftsbewegung in Deutschland gilt der Jurist Franz Hermann Schulze-Delitzsch aus dem sächsischen Delitzsch.⁶ Von ihm wurde im Jahr 1859 der „Allgemeine Verband der deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“ gegründet.⁷

Der eigentliche Zweck dieses Verbandes war die Unterstützung des Handwerks, das sich im Niedergang befand. Die Probleme der Handwerker waren Schulze-Delitzsch bekannt, da er Mitglied einer Kommission für Handwerksangelegenheiten der Nationalversammlung war.⁸ Deswegen suchte er nach einer Antwort auf die Missstände im gewerblichen Sektor. Durch Zusammenschlüsse wollte er die Handwerker wettbewerbsfähig machen.⁹

Fünf Jahre später, im Jahr 1864, wurde „Die Frage der Gründung von Arbeitswohnungen“ von Schulze-Delitzsch als Antrag auf die Tagesordnung des Vereinstages vom Allgemeinen Genossenschaftsverbandes gestellt.¹⁰ Der hierfür von Parisius ausgearbeitete Bericht stellte neben der Schrift von F. A. Lange und Sonnemann „Jedermann Hauseigentümer. Das System englischer Baugenossenschaften“¹¹ die wichtigsten Dokumente für die Entwicklung des genossenschaftlichen Gedankens in Deutschland dar.¹²

⁶ Vgl. Westfalen-Blatt (Hrsg.): Eine Idee für die Ewigkeit, Bielefeld, 04/2012, S. 13-14.

⁷ Vgl. Kein Autor: Zur Geschichte der Bau- und Wohnungsgenossenschaften. Im Internet: http://www.wgaufbau-dresden.de/fileadmin/user_upload/wgadresden/Entstehung-Genossenschaften.pdf, S. 4, letzter Zugriff 13.06.2017 16:00 Uhr.

⁸ Vgl. Faust, Helmut: Geschichte der Genossenschaftsbewegung, 3. Auflage, Frankfurt am Main, 1977, S. 204.

⁹ Vgl. Schubert, Werner: 100 Jahre Genossenschaftsgesetz: Quellen zur Entstehung und jetziger Stand. Tübingen, 1989, S.6.

¹⁰ Vgl. (wie Anm. 7), S. 4, letzter Zugriff 13.06.2017 16:00 Uhr.

¹¹ Lange, A. u. Sonnemann, L.: Jedermann Hauseigentümer. Duisburg, 1865 in Reprint der Duisburger Hochschulbeiträge 4, Walter Braun Verlag, Duisburg, 1975.

¹² Vgl. Vossberg, W.: "Die deutsche Baugenossenschafts-Bewegung" Inauguraldissertation. Halle a. S., 1905, S. 54.

Schulze-Delitzsch prägte damit den genossenschaftlichen Gedanken von Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung zu jener Zeit mit.¹³

Durch die fortschreitende Industrialisierung erstarkte die deutsche Wirtschaft Mitte des 19. Jahrhunderts. Dies führte zu einer hohen Anzahl an Gründungen neuer genossenschaftlicher Unternehmen, sowohl im ländlichen als auch im gewerblichen Bereich.¹⁴ Die große Zahl der genossenschaftlichen Unternehmen löste die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung aus.

Am 27. März 1867 wurde das "Gesetz betreffend die privatrechtliche Stellung der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften" erlassen. Die Grundlage für dieses Gesetz bildete in großen Teilen der Bericht von Parisius und den darin enthaltenen Vorschlägen von Schulze-Delitzsch.

Das Gesetz erlaubte die Gründung von eingetragenen Genossenschaften als Unternehmensform zunächst in Preußen.¹⁵ Das preußische Genossenschaftsgesetz wurde danach auf den gesamten Norddeutschen Bund ausgeweitet und trat am 1. Januar in Kraft.¹⁶

¹³ Vgl. Glenk, Hartmut: Die eingetragene Genossenschaft, München, 1996, S. 1.

¹⁴ Vgl. Lang, Johann: Staatsaufsicht über Prüfungsverbände. In: Zur Reform des Genossenschaftsrechts, Referate und Materialien, Band 3, Bonn, 1959, S. 6.q

¹⁵ Vgl. Steding, Rolf: Das Genossenschaftsgesetz – das „Meisterstück“ von Hermann Schulze-Delitzsch. in: Hermann Schulze-Delitzsch Weg – Werk – Wirken. Festschrift zum 200. Geburtstag am 29. August 2008. Delitzsch, 2008, S. 54-66.

¹⁶ Vgl. Martens, Holger: 1.Kapitel, Das Hamburger Genossenschaftsregister. in Heinrich-Kaufmann-Stiftung (Hrsg.): Beiträge zur 6. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 28. Und 29. Oktober 2011 im Museum der Arbeit in Hamburg, Norderstadt, 2012 (E-Book keine Seitenzahl).

Der damalige Norddeutsche Bund umfasste 22 Gliedstaaten, wie in der folgenden Karte dargestellt.



(Quelle: Kinder, Hermann: dtv-Atlas zur Weltgeschichte Band 1: Von den Anfängen bis zur Französischen Revolution. dtv, 23. Aufl., 1989.)

Gleichzeitig wurden in den Städten des Norddeutschen Bundes neue Ämter für das Registrieren der Genossenschaften eingeführt. Erst durch die Eintragung in das Genossenschaftsregister durfte ein Unternehmen die Bezeichnung "eingetragene Genossenschaft" führen und als Genossenschaft anerkannt werden.¹⁷ Die Bezeichnung "eingetragene Genossenschaft" findet seit diesem Zeitpunkt bis heute Verwendung.

Jedoch enthielt das Genossenschaftsgesetz keine Haftungspflichtbeschränkung für Genossenschaften. Dagegen konnte mit der Gründung einer Kapitalgesellschaft

¹⁷ Vgl. Martens, Holger: 1.Kapitel, Das Hamburger Genossenschaftsregister. in Heinrich-Kaufmann-Stiftung (Hrsg.): Beiträge zur 6. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 28. Und 29. Oktober 2011 im Museum der Arbeit in Hamburg, Norderstadt, 2012 (E-Book keine Seitenzahl).

eine beschränkte Haftpflicht für die Teilhaber erreicht werden. Dies stellte in den nächsten Jahren einen großen Nachteil für Genossenschaften allgemein dar.

Das Genossenschaftsgesetz war noch nicht ausgereift, war jedoch ein großer Schritt für die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Deutschland. Nun konnten die ersten offiziellen Wohnungsbaugenossenschaften gegründet werden.

Besonders Menschen die von der Wohnungsnot bedroht waren konnten sich jetzt mit dem System der Wohnungsbaugenossenschaft helfen. Dies konnte aber nur geschehen, da es Vordenker gab, wie Schulze-Delitzsch, die den Weg zum Genossenschaftsgesetz ebneten.

2.3 Zwei Gesetze aus dem Jahre 1889 und deren Auswirkungen auf die Wohnungsbaugenossenschaften

Zwei neue Gesetze gaben dem genossenschaftlichen Wohnungsbau einen Aufschwung. Am 1. Mai 1889 wurde das "Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften" im Reichstag verabschiedet. Dieses Gesetz wurde kurz Genossenschaftsgesetz genannt. Das Wichtigste an diesem Gesetz war, dass es die unbeschränkte Haftung der Genossenschaften aufhob und dafür eine beschränkte Haftung einführte. Somit mussten Genossenschaftsmitglieder bei Insolvenz der Genossenschaft nur noch mit ihren Genossenschaftsanteilen haften.

Es folgte das "Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz" vom 22. Juni 1889. Jetzt konnten die Landesversicherungsanstalten einen Teil ihres Vermögens in Hypotheken anlegen und so den Wohnungsbau fördern. „Ziel [des Gesetzes] war u.a. durch bessere Wohnverhältnisse die Krankheitskosten zu mindern. Es wurden zinsverbilligte Kredite zum Teil sogar oberhalb der Beleihungsgrenzen vergeben, um „den Gesundheitszustand der Versicherten durch Bereitstellung einwandfreien Wohnraumes zu verbessern““ (Kunhert, Jan u. Leps, Olof: Neue Wohnungsgemeinnützlichkeiten: Wege zu langfristig preiswerten und Zukunftsgerechtem Wohnraum. VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2017, S. 42.).

Diese zwei Gesetze lösten eine Welle von Wohnungsbaugenossenschaftsgründungen aus.¹⁸

¹⁸ Vgl. Burkhardt, Helge: 2.Kapitel: Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Die Anfänge der Baugenossenschaften im 19. Jahrhundert. In: Heinrich-Kaufmann-Stiftung (Hrsg.): Beiträge zur 6. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 28. und 29. Oktober 2011 im Museum der Arbeit in Hamburg. Norderstadt, 2012 (E-Book keine Seitenzahl).

Vossberg fasste in seiner Schrift "Die deutsche Genossenschaftsbewegung" die wichtigsten Punkte der Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens zusammen:¹⁹

- den Gedanken durch Heranziehung von Spareinlagen seiner Mitglieder die Finanzkraft des Vereins zu stärken,
- Grundstücke und Häuser nicht in das Privateigentum der Einzelnen übergehen zu lassen, sondern der Genossenschaft das Eigentumsrecht daran vorzubehalten.

Vor der Zeit der zwei neuen Gesetze war die Zahl der Genossenschaften noch sehr gering. So gab es im Kaiserreichs Preußen im Jahre 1888 nur 28 Wohnungsbaugenossenschaften. Die Änderung der Gesetze erlaubte es, eine Wohnungsbaugenossenschaft finanziell sicherer für die Mitglieder zu gestalten und so stieg die Zahl der Wohnungsbaugenossenschaften um das 50-fache auf 1402 im Jahr 1914.²⁰

Die Gesetze des Jahres 1889 zeigen auf, dass den Genossenschaften davor noch wichtige Bestimmungen in den Gesetzen gefehlt haben. So war es wichtig, dass die beschränkte Haftung für die Genossenschaften eingeführt wurde, damit Menschen, die ihre Situation mithilfe der Genossenschaften zu verbessern suchten, nicht einem hohen finanziellen Risiko ausgesetzt wurden. Für die Wohnungsbaugenossenschaften war es außerdem hilfreich, dass mehr finanzielles Kapital über Hypotheken verfügbar wurde.

Für den neuen Erfolg der Genossenschaften waren diese neuen gesetzliche Gegebenheiten seitens der Politik ausschlaggebend.

¹⁹ Vgl. Vossberg, W.: "Die deutsche Baugenossenschafts-Bewegung" Inauguraldissertation. Halle a. S., 1905, S. 54.

²⁰ Vgl. Baumgarten, Willi: Baugenossenschaften in Handwörterbuch des Wohnungswesens. Jena, 1930. entnommen aus Fuhrich, Manfred u.a.: Neue Heimat. Hamburg, 1983. und Möller, Ilse: Hamburg: 8 Übersichten und 38 Tabellen im Text., 2. Auflage Gotha 1999, S.72.

2.4 Die Chancen für die Wohnungsbaugenossenschaften nach dem Ersten Weltkrieg

In den Jahren 1914 bis 1918 kam es zum Ersten Weltkrieg. Die Folgen der Verwüstungen und des Leiden²¹ der Bevölkerung und die fatalen Folgen des Versailler Vertrages auf die deutsche Wirtschaft der Weimarer Republik²² verhalfen den Genossenschaften zum Erfolg. Menschen die sich nach finanzieller Sicherheit und einem warmen sozialen Umfeld sehnten, wurden in den Wohnungsbaugenossenschaften aufgefangen. Die beschränkte Haftung innerhalb der Wohnungsbaugenossenschaften und die akzeptablen Mieten lockten die Menschen in diesen finanziell unsicheren Zeiten an.

Das deutsche Gebiet der Weimarer Republik, das von den wirtschaftlichen Folgen des Versailler Vertrag betroffen war, wird anhand dieser Karte dargestellt:



(Quelle: Putzger, Friedrich Wilhelm: Historischer Weltatlas, Velhagen, 89. Auflage 1965.)

²¹ Vgl. Hirschfeld, Gerhard: Enzyklopädie Erster Weltkrieg. Stuttgart, 2009, S. 769.

²² Vgl. Kent, Bruce: The Spoils of War. The Politics, Economics, and Diplomacy of Reparations 1918–1932. Clarendon, Oxford 1989, S. 220–223.

Im Umfeld der großen Städte entstanden weiträumige sogenannte "Siedler"-Gebiete, in denen sich Bürger, die durch Krieg und Inflation verarmten, Land kostengünstig pachteten oder illegal aneigneten. Viele dieser Siedlungen brachten Wohnungsbaugenossenschaften hervor. Diese wurden von der Weimarer Republik durch ein staatliches Programm gefördert.²³ Diese Umstände verhalfen den Wohnungsbaugenossenschaften nach dem 19. Jahrhundert zum Erfolg.

Die neu gegründeten Genossenschaften erwarben und bebauten Land, wie zum Beispiel in Dresden. Im Jahre 1917 wurde der "Bauverein Gartenheim" gegründet. Der Vorstand erwarb zusammen mit dem „Dresdner Spar- und Bauverein“ ein Siedlungsgelände für ihre genossenschaftlichen Bauprojekte. Das Protokoll der Ratssitzung vom Januar 1919 besagt, dass das Bauland in Form des Erbbaurechts den Genossenschaften überlassen worden war.²⁴

Hier wird wieder deutlich, dass in Zeiten von Wohnungsnot und schwierigen finanziellen und sozialen Umständen die Wohnungsbaugenossenschaften eine Möglichkeit zur Selbsthilfe boten.

2.5 Die „Gemeinnützlichkeitsverordnung“ der Weimarer Republik im Jahre 1930

„Auch die nicht offiziell als gemeinnützig anerkannten Baugenossenschaften sind in ihrer inneren Struktur wohnungswirtschaftliche Unternehmen, die die Wohnungsversorgung für ihre Mitglieder nicht nach den Grundsätzen einer Kapitalanlage, einer Gewinnerzielung, einer Rentenversicherung betreiben, sondern die Wohnungen erstellen und bewirtschaften, um damit dem Wohnungsmarkt und der Wohnungsversorgung der Menschen das Nutzungsgut Wohnung bereitzustellen und für die gesamte langfristige Nutzerperiode überlassen.“

(Brecht, Julius u. Klabunde, Erich: Wohnungswirtschaft in unserer Zeit. Hamburg, 1950 entnommen aus: Schwenke, Hans-J.: 75 Jahre Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG, von einer Selbsthilfe-Einrichtung zu einem modernen Wohnungsunternehmen, auch im 21. Jahrhundert solide, zuverlässig und zeitgemäß. Hamburg, 2001, S.13.)

Durch dieses Zitat wird deutlich, dass Wohnungsbaugenossenschaften schon vor der kommenden "Gemeinnützlichkeitsverordnung", gemeinnützig handelten. So war in der Regel die Gemeinnützigkeit in ihren verschiedenen Formen in den

²³ Vgl. Bernhardt, Christoph: Wir bauen eine neue Stadt: Im Verein gegen die Wohnungsnot: Zur Renaissance einer mehr als 100 Jahren alte Idee. In Die Zeit, 23.05 2013.

²⁴ Vgl. Kein Autor: Zur Geschichte der Bau- und Wohnungsgenossenschaften. Im Internet:

http://www.wgaufbau-dresden.de/fileadmin/user_upload/wgadresden/Entstehung-Genossenschaften.pdf, S. 12 letzter Zugriff 18.06.2017 14:00 Uhr.

Genossenschaftssatzungen bereits vorhanden. Es war nur eine Frage der Zeit bis die Genossenschaften rechtlich als gemeinnützig anerkannt wurden.

Am 1. Dezember 1930 bekamen die Genossenschaften endlich gesetzlich verankert eine "Gemeinnützigkeitsverordnung" von der Weimarer Republik.²⁵ Dadurch erhielten die Wohnungsbaugenossenschaften Steuerbefreiung nach den jeweils gültigen Steuergesetzen.²⁶

Diese "Gemeinnützigkeitsverordnung" besagte sinngemäß: Gegenstand des Unternehmens ist der Bau und die Bereitstellung von zweckmäßigen, gesunden und preiswerten Wohnungen für ihre Mitglieder. Dieser Gedanke war zwar schon eine der Grundlagen für das erste Genossenschaftsgesetz, jedoch hatte diese Grundlage zu jener Zeit keine rechtliche Verpflichtung. Durch die Änderung des Gesetzes wurde der genossenschaftliche Wohnungsbau nachhaltig für das 20. Jahrhundert geprägt.²⁷ Der Begriff der „preiswerten Wohnung“ im Gesetz bezeichnete nicht eine billige Wohnung, sondern beschrieb das Bestreben der Genossenschaften den Mitgliedern Wohnraum nur zu den benötigten Verwaltungskosten zu überlassen.

Die "Gemeinnützigkeitsverordnung" beeinflusste die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaften positiv. Da sie als gemeinnützig galten erhielten sie umfangreiche Steuerbefreiungen (Vgl. Oben). Damit standen sie wirtschaftlich für ihre Mieter besser da als die gewinnerorientierten Unternehmen.

2.6 Einflüsse des nationalsozialistischen Regimes und des Zweiten Weltkrieges auf die Wohnungsbaugenossenschaften bis zum Jahre 1945

Der Aufschwung der Wohnungsbaugenossenschaften wurde jedoch abrupt durch den aufsteigenden Nationalsozialismus und den Zweiten Weltkrieg ausgebremst.

Die Genossenschaften, die sich in den letzten 30 Jahren entwickelt hatten, wurden von dem neuen nationalsozialistischen Regime gleichgeschaltet. Das geschah im April 1933 durch "Gleichschaltungsaktionen" im gesamten deutschen Reich. Damit sollte das Führerprinzip auch im Wohnungsbaubereich verankert werden. Für diese

²⁵ Vgl. Kunhert, Jan u. Leps, Olof: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Wege zu langfristig preiswerten und Zukunftsgerechtem Wohnraum. VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2017, S. 45.

²⁶ Vgl. (wie Anm. 25), S. 47.

²⁷ Vgl. Vgl. Kunhert, Jan u. Leps, Olof: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Wege zu langfristig preiswerten und Zukunftsgerechtem Wohnraum. VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2017, S. 41-43 u. 45-49.

Aktionen wurde das "Gesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen" im Juli 1933²⁸ erlassen.

Dieses Gesetz erlaubte dem Regime politische, religiöse oder rassistisch ungewollte Vertreter im Bereich der Baugenossenschaften zu entfernen. Zu diesen Vertretern gehörten meist Vorstands-, Aufsichtsratsvorsitzende und Geschäftsführer. Danach wurden dem Regime freundlich gegenüberstehende Führungspersönlichkeiten eingesetzt, die dann in das Genossenschaftsregister der Amtsgerichte eingetragen wurden. Damit war die Gleichschaltung der Genossenschaften an das Regime abgeschlossen.²⁹

Jedoch konnten sich einige Wohnungsgenossenschaften der Gleichschaltung durch das nationalsozialistische System entziehen. Einige Vorstandmitglieder traten bei der Gleichschaltung einfach in die NSDAP ein und konnten so Vorstände der Wohnungsbaugenossenschaften bleiben. Auch wechselten manche Wohnungsbaugenossenschaften den bestehenden Vorstand durch Mitglieder aus, die bereits in der NSDAP waren.³⁰

Die generelle Ablehnung des nationalsozialistischen Regimes gegenüber den Wohnungsbaugenossenschaften führte dazu, dass es keine Neugründungen mehr gab.

„Am 16. Februar 1940 erließ die nationalsozialistische Regierung ein „Neubauverbot“ und leitete damit das Ende des zivilen Wohnungsbaus ein.“ (Burkhardt, Helge: 2.Kapitel: Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. 11. Unterkapitel: Die Zeit des Nationalsozialismus 1933 bis 1945. In: Heinrich-Kaufmann-Stiftung (Hrsg.): Beiträge zur 6. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 28. Und 29. Oktober 2011 im Museum der Arbeit in Hamburg. Norderstadt, 2012 (E-Book keine Seitenzahl)).

Im Zweiten Weltkrieg wurden dann viele Bestände der Wohnungsbaugenossenschaften zerstört. Dies führte bei einigen Wohnungsbaugenossenschaften sogar zur Auflösung, da ihre Bestände vollkommen von den Bomben zerstört waren und nur noch Vorkriegshypotheken und Grundstückswerte gegeneinander gerechnet werden konnten.³¹

²⁸ Vgl. Wissenschaftliche Dienste des Bundestages (Hrsg.): Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft. Berlin, 2013, S. 4.

²⁹ Vgl. Brendel, Marvin: "Führerprinzip" statt Selbstverwaltung: Genossenschaften in der NS-Zeit: Gleichschaltung. Artikel im Internet: <http://genossenschaftsgeschichte.info/genossenschaften-ns-zeit-gleichschaltung-648>, letzter Zugriff 18.06.2017 17:30 Uhr.

³⁰ Vgl. Burkhardt, Helge: 2.Kapitel: Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. 11. Unterkapitel: Die Zeit des Nationalsozialismus 1933 bis 1945. In: Heinrich-Kaufmann-Stiftung (Hrsg.): Beiträge zur 6. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 28. Und 29. Oktober 2011 im Museum der Arbeit in Hamburg. Norderstadt, 2012 (E-Book keine Seitenzahl).

³¹ Vgl. (wie Anm. 30).

Bis zum Ende des Krieges 1945 waren die Wohnungsbaugenossenschaften handlungsunfähig.

Deutlich wird wie viel Einfluss die politischen Umstände auf die Entwicklung und die Verbreitung von Wohnungsbaugenossenschaften haben.

2.7 Die "Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften" der DDR nach 1945

Für die Genossenschaften wichtig war die Direktive der DDR vom Juli 1950, die den ersten Fünfjahresplan für die Jahre 1951 bis 1955 festlegte.³² Dieser forderte den Bau von neuen Wohnungsbauten in der DDR, die teilweise auch von Wohnungsbaugenossenschaften errichtet wurden. Genauso wichtig war auch die "Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und Rechte der Gewerkschaften" vom 10. Dezember 1953. Diese Verordnung enthielt die Bildung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften und ihre staatliche finanzielle Förderung.³³

Die Wohnungsbaugenossenschaften wurden bereits im Jahre 1950 seitens des Staates umgebildet. Und durch die neuen "Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften" ersetzt. Diese konnten gemäß Verordnungen der Jahre 1953, 1954 und 1957 gegründet werden und leiteten eine neue Entwicklung im Bereich der "sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften" ein.³⁴

Am Ende des Jahres 1954 waren bereits 270 Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften in der DDR gegründet. Diese stiegen dann um 470 weitere Gründungen in den nächsten 4 Jahren an. Die Anzahl der Mitglieder betrug am Ende des Jahres 1958 rund 74.000.³⁵

Der wesentliche Grund für die Beliebtheit von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften war die schnelle Bereitstellung von Wohnraum in der Zeit der allgemeinen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg. Die schnelle Bereitstellung von Wohnraum konnte nur geleistet werden, weil den Genossenschaften kostenfreies

³² Vgl. Wissenschaftlichen Dienste des deutschen Bundestages (Hrsg.): Geschichte und Bedeutung der Wohnungsbaugesellschaften der DDR. Berlin, 2007, S. 3.

³³ Vgl. Wissenschaftlichen Dienste des deutschen Bundestages (Hrsg.): Geschichte und Bedeutung der Wohnungsbaugesellschaften der DDR. Berlin, 2007, S. 3.

³⁴ Vgl. Brendel, Marvin: Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR. Artikel im Internet: <http://genossenschaftsgeschichte.info/arbeiterwohnungsbaugenossenschaften-der-ddr-814>, letzter Zugriff 19.06.2017 17:00 Uhr.

³⁵ Vgl. Brendel, Marvin: Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR, Kapitel: AWG erleben "Gründerboom". Artikel im Internet: <http://genossenschaftsgeschichte.info/arbeiterwohnungsbaugenossenschaften-der-ddr-814>, letzter Zugriff 19.06.2017 17:00 Uhr.

Bauland zur dauerhaften Nutzung vom Staat zugewiesen wurde. Dieses Bauland blieb jedoch im Staatseigentum und wurde somit defacto vom Staat an die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften verpachtet.³⁶

Die "Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften" wurde am 21. November 1963 erlassen. Nach Paragraph 2 handelte es sich bei den Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften um werkverbundene Wohnungsunternehmen, dies hieß, dass die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften von den Betrieben verwaltet wurden. Die verwaltenden Betriebe wurden als "Trägerbetriebe" bezeichnet. Mitarbeiter dieser Betriebe wurden vorzugsweise Genossenschaftsmitglieder und Bewohner der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft, damit sollte erreicht werden, dass sich die Mitarbeiter mit dem Betrieb identifizierten.³⁷

Die neuen "Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften" bedeuteten eine Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaften zu einer sozialistischen Struktur, die sich eher um die Bereitstellung von Wohnraum für die Arbeiterschaft der Betriebe kümmerte.

Die Mitglieder mussten vor dem Eintritt eine Selbsthilfe einbringen. Diese Praxis wich von der normalen Verwaltung von Wohnungsbaugenossenschaften ab. Die Selbsthilfe drückte sich in der Regel als selbsterbrachte Arbeitskraft für das Bauprojekt oder für das allgemeine Baugewerbe aus. Sie musste außerdem neben der normalen Berufsarbeit ausgeführt werden und betrug häufig mehrere hundert Stunden. Nach dem Erwerb der Genossenschaftsanteile und der erbachten Selbsthilfe konnte eine moderne Wohnung üblicherweise schon nach drei Jahren bezogen werden. Dagegen erfolgte eine normale kommunale Zuweisung für eine Wohnung meist erst nach neun Jahren.³⁸

Jedoch ging der genossenschaftliche Wohnungsbau bald wieder spürbar zurück. Während noch in den Jahren 1962 und 1963 jede zweite Neubauwohnung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften errichtet worden war, waren es gegen 1970 nur noch ein Fünftel der Neubauten. Der Grund dafür war die Wirtschaftspolitik der DDR, die neue Industriegebiete zusammen mit den Arbeiterwohnungen

³⁶ Vgl. Brendel, Marvin: Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR, Kapitel: AWG erleben "Gründerboom". Artikel im Internet: <http://genossenschaftsgeschichte.info/arbeiterwohnungsbaugenossenschaften-der-ddr-814>, letzter Zugriff 19.06.2017 17:30 Uhr.

³⁷ Vgl. Wissenschaftlichen Dienste des deutschen Bundestages (Hrsg.): Geschichte und Bedeutung der Wohnungsbaugesellschaften der DDR. Berlin, 2007, S. 5.

³⁸ Vgl. Brendel, Marvin: Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR, Kapitel: Notwendige Eigenleistung der Mitglieder. Artikel im Internet: <http://genossenschaftsgeschichte.info/arbeiterwohnungsbaugenossenschaften-der-ddr-814> letzter Zugriff 19.06.2017.

vorplante und somit den Genossenschaften potenzielle Bauprojekte zunichtemachte. Gegen Ende der DDR betrug der Bestand der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften rund eine Millionen Wohnungen und jeder sechste DDR-Bürger wohnte in einer solchen Wohnung.

In der BDR vollzog sich im Gegensatz zur DDR keine weitere Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaften. Diese blieben rechtlich auf dem Stand von 1889.

2.8 Die Veränderung der Wohnungsbaugenossenschaften nach der Wiedervereinigung bis heute

Nach dem Fall der Mauer kam es nur noch zu wenigen großen Änderungen an der Grundfunktionsweise von Wohnungsbaugenossenschaften.

Die letzte Änderung im Genossenschaftsgesetz fanden 2006 statt und umfasste vier wichtige Punkte für die Wohnungsbaugenossenschaften:³⁹

- drei statt sieben Gründungsmitglieder sind ausreichend,⁴⁰
- kapitaleinlagen können in Form von Sacheinlagen, das heißt materielle oder immaterielle Vermögensgegenstände, getätigt werden,⁴¹
- Genossenschaften bis 20 Mitglieder müssen nur ein Vorstandsmitglied wählen und können auf einen Aufsichtsrat verzichten,⁴²
- kleine Genossenschaften mit einer Bilanzsumme bis zu einer Millionen Euro sollen Prüfungserleichterungen erhalten.⁴³

Die Änderungen halfen besonders den Verwaltungen der kleinen Wohnungsbaugenossenschaften.

³⁹ Vgl. Bundestag (Hrsg.): Gesetz zur Einführung der Europäischen Genossenschaft und zur Änderung des Genossenschaftsrechts. Artikel 3, Bundesgesetzblatt, 2006. Im Internet: <http://www.buzer.de/gesetz/7328/a144653.html> letzter Zugriff 19.06.2017 12:00 Uhr.

⁴⁰ Vgl. (wie Anm. 39) § 4 Mindestanzahl der Mitglieder.

⁴¹ Vgl. (wie Anm. 39) § 7a c) (3) Mehrere Geschäftsanteile; Sacheinlagen.

⁴² Vgl. (wie Anm. 39) § 9 a) Vorstand; Aufsichtsrat und §24 Vorstand.

⁴³ Vgl. (wie Anm. 39) § 53 Abs. 2 Satz 1 Pflichtprüfung.

2.9 Zusammenfassung

Der genossenschaftliche Wohnungsbau in Deutschland entstand durch die Anstrengung der Menschen sich selbst eine bessere Wohnungssituation zu schaffen. Dies war die Reaktion auf die Wohnungsnot und die sozialen Umbrüche in den verschiedenen Zeiten (vgl. Kapitel 2.1 u.2.4).

Die Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaften wurde und wird beeinflusst durch die Gesetzgebung und die politischen Umstände. Diese Einflüsse wirken sich positiv oder negativ auf den Erfolg der Wohnungsbaugenossenschaften aus (vgl. Kapitel 2.2, 2.3, 2.5 u. 2.8).

Der genossenschaftliche Wohnungsbau versuchte meist den finanziell Schwachen durch Bereitstellung von Wohnraum zu helfen und verhielt sich dabei gemeinnützig und nicht gewinnorientiert (vgl. Kapitel 2.1 u. 2.5).

Rückblickend kann der Erfolg von Wohnungsbaugenossenschaften ein Indikator für aufsteigende Wohnungsnot und Mietwucher sein (vgl. Kapitel 2.1 u. 2.4).

3. Funktionsweise des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens als ein Sonderfall von Genossenschaften

3.1 Grundlagen einer Genossenschaft

Um die Funktionsweise des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens zu verstehen, muss zunächst geklärt werden, was eine Genossenschaft eigentlich ist.

Das Genossenschaftsgesetz definiert eine Genossenschaft wie folgt:

„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).“

(Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz: Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz – GenG) § 1 Wesen der Genossenschaft (1))

Durch das Ziel der Förderung der Mitglieder wird der Gedanke zur Gewinnmaximierung oder -optimierung untergraben. Das führt dazu, dass keine Gewinnorientierung innerhalb der Genossenschaften stattfindet und nur eine aufwandsdeckende Entschädigung angestrebt wird.⁴⁴ Dies bedeutet aber auch, dass die Genossenschaften nach innen gerichtet sind und die Förderung der Mitglieder auch durch deren eingebrachte Selbsthilfe erreicht wird.

Anhand dieses Zitates, wird die Gleichberechtigung innerhalb von Genossenschaften verdeutlicht:

„Der Charakter der Genossenschaft kommt zum Ausdruck: (1) In der Gleichberechtigung der Mitglieder untereinander ohne Rücksicht auf die Höhe ihrer Kapitalbeteiligung an der Genossenschaft sowie in der Selbstverwaltung durch die Genossenschaftsorgane.“

(Springer Gabler Verlag (Herausgeber), Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Genossenschaft, online im

Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/54798/genossenschaft-v11.html> letzter Zugriff 14.06.2017 10:00 Uhr.)

⁴⁴ Vgl. Ostermann, Rainer u. Wischmann, Frank: Basiswissen Ökonomie – Theorie, Technik, Transfer. Herdecke, 2008, S. 32.

Dies bedeutet für eine Genossenschaft, dass ihre Mitglieder nicht nur Mitarbeiter oder Kunden sind. Die Mitglieder werden durch den Eintritt in die Genossenschaft zu vollwertigen Teilhabern an der Genossenschaft, unabhängig von der Höhe ihrer Genossenschaftsanteile. Dies drückt auch das "Identitätsprinzip" der Genossenschaft aus, welches das Mitglied gleichzeitig als Kunde (oder Mitarbeiter) und Teilhaber der Genossenschaft beschreibt.⁴⁵ Somit vertritt das Mitglied nicht nur sein Interesse als Kunde (oder Mitarbeiter), sondern auch als Teilhaber, gegenüber der Genossenschaft.

Der Einfluss der Genossenschaftsmitglieder auf die Genossenschaft wird deutlich, wenn man die oben im Zitat erwähnten Genossenschaftsorgane betrachtet. So ist der erste Teil der Genossenschaftsorgane die General- oder Vertreterversammlung, in denen sich die Mitglieder zusammenfinden, um über beispielsweise die Wahl oder Abberufung des Vorstandes zu entscheiden. Dies drückt das Prinzip der Selbstverantwortung und Selbstverwaltung aus. Die Versammlungen werden vom Vorstand einberufen. Es gilt das Mehrheitsstimmenrecht bei Wahlen und Beschlüssen. Falls die Genossenschaft mehr als 1.500 Mitglieder hat, ist es ihnen freigestellt eine Vertreterversammlung einzurichten.⁴⁶ Die Wahlberechtigung in den General- oder Vertreterversammlungen bedeutet im Rückschluss, dass die Mitglieder der Genossenschaft einen großen Einfluss auf deren Entwicklung haben.

Finanziert wird eine Genossenschaft über Genossenschaftsanteile, die durch die Genossenschaftsmitglieder erworben werden.

„Das (Eigen-)Kapital der Genossenschaft wird über die Geschäftsanteile bzw. Genossenschaftsanteile der Mitglieder (Genossen) aufgebracht. Die Höhe eines Kapitalanteils wird in der Satzung festgelegt.“

(<http://www.welt-der-bwl.de/Eingetragene-Genossenschaft>, Abschnitt Geschäftsanteil / Genossenschaftsanteil, letzter Zugriff 14.06.2017 11:30 Uhr)

Die Geschäftsanteile der Mitglieder stellen das Grundvermögen einer Genossenschaft dar und zeigen auf, dass sich die Genossenschaft über das Prinzip der Selbstfinanzierung Kapital verschafft. Kommt es zu laufenden Kosten innerhalb einer Genossenschaft, werden diese Ausgaben durch die Mitglieder gedeckt, als Teil ihrer satzungsmäßigen Pflichten. Diese Pflichten werden in der Regel während

⁴⁵ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften Potenziale und Perspektiven. Dessau, 2004, Kapitel 1.2.4 soziale und kulturelle Leistungen.

⁴⁶ Vgl. Springer Gabler Verlag (Hrsg.): Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Genossenschafts-organe, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/5854/genossenschaftsorgane-v7.html> letzter Zugriff 14.06.2017 11:00 Uhr.

der Genossenschaftsgründung in der Satzung festgelegt. Das Kapital der Genossenschaft wird dann zur Interessenswahrung der Mitglieder eingesetzt.

Es muss jedoch gefragt werden, was im Falle der Insolvenz mit den Geldern der Genossenschaft und dem Vermögen der Mitglieder geschieht. An erster Stelle ist die Genossenschaft für ihre Verbindlichkeiten mit ihrem vollen Vermögen haftbar.⁴⁷ Erst an zweiter Stelle können die Mitglieder der Genossenschaft in drei verschiedenen Stufen haftbar gemacht werden:

1. „Die Mitglieder haften für die Schulden der Genossenschaft mit ihrem ganzen Vermögen;
2. Die Mitglieder haften mit der in der Satzung festgelegten Haftsumme;
3. Die Mitglieder haften nur mit dem Geschäftsanteil.“

(Springer Gabler Verlag (Herausgeber), Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort:

Genossenschaft, online im

Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/54798/genossenschaft-v11.html> letzter Zugriff 14.06.2017 12:30 Uhr)

Welche Regelung zutrifft wird von der Genossenschaft in der Satzung festgelegt und bezieht sich dabei auf das Genossenschaftsgesetz § 22a Nachschusspflicht, § 105 Nachschusspflicht der Mitglieder und § 119 Bestimmung der Haftsumme.⁴⁸ Somit ist es von der Genossenschaft abhängig in welcher Höhe das einzelne Mitglied für die Insolvenz selbiger haftbar ist. Im besten Fall haftet das Mitglied nur mit seinem Genossenschaftsanteil und muss sich keine Sorgen machen, dass es sein sonstiges Vermögen im Falle der Insolvenz verliert.

Um sicherzustellen, dass die Interessen der Genossenschaftsmitglieder gewahrt bleiben und der Ernstfall der Insolvenz möglichst nicht eintritt finden regelmäßige Prüfungen statt.

3.1.1 Prüfung der Genossenschaften und die Wahrung der Interessen der Genossenschaftsmitglieder

Die Prüfungen der Genossenschaften zeigen auf, wie schwierig es für selbige ist, sich gegen die Interessen der Mitglieder zu entscheiden. Ein Prüfer wird gemäß § 53 des Genossenschaftsgesetzes gestellt und überprüft die wirtschaftlichen Verhältnisse, sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.⁴⁹ Dazu erhält er

⁴⁷ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): Genossenschaftsgesetz. Zuletzt geändert 11.04.2017, § 2 Haftung für Verbindlichkeiten.

⁴⁸ Vgl. (wie Anm. 47), §§ 22a, 105, 119.

⁴⁹ Vgl. (wie Anm. 47), § 53 Pflichtprüfung.

nach § 57 des Genossenschaftsgesetzes volle Einsicht in die Bücher und Schriften der Genossenschaft. Außerdem sieht er den Kassenbestand und die Wertpapiere ein. Falls die Einsichten nicht für eine vollständige Prüfung ausreichen, muss der Vorstand alle Aufklärungen und Nachweise liefern, die der Prüfer verlangt.⁵⁰ Die Genossenschaft ist nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes alle zwei Geschäftsjahre zu prüfen. Bei größeren Genossenschaften kann die Prüfung auch jährlich stattfinden.⁵¹ Die regelmäßigen Prüfungen stellen eine Kontrolle der finanziellen Systeme der Genossenschaft dar. So soll sichergestellt werden, dass die Mitglieder Schutz vor finanziellem Betrug seitens der Leitung der Genossenschaft haben.

Im Rahmen der Prüfung wird auch auf die Einhaltung des ersten Paragraphen des Genossenschaftsgesetzes geachtet. Insbesondere wird geprüft, ob die Genossenschaft ihrer Pflicht nachkommt, ihre Mitglieder zu fördern.⁵² Ohne die Förderung der Mitglieder wäre nämlich das Unternehmen nicht mehr als Genossenschaft definiert. Durch diese Prüfungen können die Genossenschaftsmitglieder sicher sein, dass ihre Interessen innerhalb der Genossenschaft gewahrt bleiben.

3.1.2 Pflichten der Genossenschaften gegenüber ihren Mitgliedern

Wie im vorherigen Abschnitt schon erwähnt, besteht die größte Pflicht der Genossenschaft darin, die Interessen ihrer Mitglieder durch gemeinschaftlichen Betrieb zu fördern. Dies kann der Erwerb oder die Wirtschaft der Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belangen sein.⁵³ Damit ist die Genossenschaft ganz den Interessen der Mitglieder verschrieben. Zu den Pflichten der Genossenschaft gehört es, die Mitglieder anhand von Jahresabschlüssen und Lageberichten innerhalb der Generalversammlung nach § 33 des Genossenschaftsgesetzes zu unterrichten.⁵⁴ Dies ist wichtig für die Mitglieder der Genossenschaft, um über die Entwicklung selbiger informiert zu sein und begründete Entscheidungen anhand der vorgelegten Daten in der Generalversammlung treffen zu können. Dies ist ein Beispiel für die finanzielle Verantwortung der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat ist zuständig für die Unternehmensführung und hat somit die Verpflichtung die Genossenschaft im Sinne der Mitglieder zu führen. Er wird durch

⁵⁰ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): Genossenschaftsgesetz. Zuletzt geändert 11.04.2017, § 57 Prüfungsverfahren.

⁵¹ Vgl. (wie Anm. 50), § 53 Pflichtprüfung.

⁵² Vgl. (wie Anm. 50), § 1 Wesen der Genossenschaft.

⁵³ Vgl. (wie Anm. 50), § 1 Wesen der Genossenschaft.

⁵⁴ Vgl. (wie Anm. 50), § 33 Buchführung (1).

die Generalversammlung gewählt und muss sich aus mindestens drei Mitgliedern zusammensetzen. Die Personen des Aufsichtsrates müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Sie können auch durch die Satzung der Genossenschaft weitere Entscheidungsbefugnisse, wie zum Beispiel der Festlegung der Kredithöchstgrenzen, erhalten⁵⁵. Die vorrangige Pflicht des Aufsichtsrates ist die vernünftige Führung der Genossenschaft und die Förderung der Interessen der Mitglieder. Hier besteht der genossenschaftliche Gedanke zur Selbstverantwortung, weil die Mitglieder der Genossenschaft die Unternehmungsführung selbst wählen können.

Der Vorstand unterliegt ähnliche Prinzipien der Unternehmensführung wie der Aufsichtsrat. Er hat aber im Gegensatz zum Aufsichtsrat die Pflicht, die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.⁵⁶ Damit ist er das Gesicht der Genossenschaft und deren Mitglieder. Er hat die soziale Verantwortung die Genossenschaft nach außen gut darzustellen und damit der Genossenschaft und deren Mitgliedern zu helfen. Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern und wird durch die Generalversammlung gewählt oder abgesetzt.⁵⁷

Zusammengefasst hat die Genossenschaft im Allgemeinen die Pflicht die Interessen der Mitglieder zu fördern. Dabei haben die Organisationsorgane die Aufgabe, sich um den finanziellen und sozialen Aspekt der Genossenschaft zu kümmern.

3.1.3 Rechte und Pflichten der Genossenschaftsmitglieder

Das Genossenschaftsmitglied kann sein Recht auf Mitbestimmung auf der Generalversammlung der Genossenschaft ausüben. Dies steht ihm als Teilhaber an der Genossenschaft nach § 43 des Genossenschaftsgesetzes zu.⁵⁸ Das Mitglied hat das Recht die Einrichtungen der Genossenschaft nutzen zu können, die ihm nach der Satzung der Genossenschaft zustehen.⁵⁹ Dies kann zum Beispiel die Nutzung einer Wohnung innerhalb einer Wohnungsbaugenossenschaft sein. Da

⁵⁵ Vgl. Springer Gabler Verlag (Hrsg.): Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Genossenschafts-organe, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/5854/genossenschaftsorgane-v7.html> letzter Zugriff 14.06.2017 15:00 Uhr

⁵⁶ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): Genossenschaftsgesetz. Zuletzt geändert 11.04.2017, § 24 Vorstand.

⁵⁷ Vgl. (wie Anm. 56), § 24 Vorstand.

⁵⁸ Vgl. (wie Anm. 56), § 43 Generalversammlung; Stimmrecht der Mitglieder.

⁵⁹ Vgl. Springer Gabler Verlag (Hrsg.): Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Genossenschaft, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/54798/genossenschaft-v11.html>, letzter Zugriff 14.06.2017 19:00 Uhr.

die Genossenschaften keine Gewinne einbehalten dürfen, wird der finanzielle Überschuss an die Mitglieder ausgeschüttet. Dies beschreibt das Recht des Mitgliedes auf Gewinnbeteiligung.⁶⁰

Doch die Rechte gehen mit Pflichten einher, die jedes Mitglied einer Genossenschaft erfüllen muss. So ist die Pflicht eines Mitgliedes mindestens einen Genossenschaftsanteil zu haben.⁶¹ Damit erwirbt er das Recht, Teil der Genossenschaft zu sein. Die Genossenschaftsanteile werden an die Mitglieder nach deren Austritt wieder zurückerstattet.⁶² Falls die Genossenschaft im schlimmsten Fall Insolvenz anmeldet, ist es die Pflicht des Mitgliedes mit seiner festgelegten Haftungssumme die Genossenschaft zu unterstützen.⁶³ Weitere Pflichten werden individuell in der Satzung der Genossenschaften aufgeführt und beziehen sich auf deren Tätigkeiten. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn Genossenschaftsmitglieder Miete als Aufwandsentschädigung an die Wohnungsbaugenossenschaften zahlen.

3.1.4 Vorteile und Nachteile von Genossenschaften anhand eines Vergleiches mit kommerziellen Unternehmen

Den größten Kontrast zu den Genossenschaften stellen die kommerziellen Unternehmen dar. Durch den Vergleich dieser zwei Wirtschaftssysteme können die Vor- und Nachteile der Genossenschaften prägnant dargestellt werden. Hierzu wird Bezug auf Kapitalgesellschaften genommen, insbesondere auf die Rechtsform der GmbH, die am häufigsten in Deutschland genutzt wird.⁶⁴

Die GmbH besitzt im Gegensatz zur Genossenschaft keinen gesetzlich genau definierten Zweck.⁶⁵ Die Genossenschaft hingegen muss als Grundsatz die Interessen der Mitglieder fördern. Dies führt dazu, dass eine Genossenschaft im Vergleich zur GmbH nicht vollständig kommerziell sein kann.⁶⁶ So findet keine Gewinnorientierung innerhalb der Genossenschaften statt. Dagegen können kommerzielle Unternehmen, wie eine GmbH, Gewinne durch den Verkauf von

⁶⁰ Vgl. (wie Anm. 59), letzter Zugriff 14.06.2017 19:30 Uhr.

⁶¹ Vgl. (wie Anm. 59), letzter Zugriff 14.06.2017 19:45 Uhr.

⁶² Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): Genossenschaftsgesetz. Zuletzt geändert 11.04.2017, § 73 Auseinandersetzung mit ausgeschiedenem Mitglied.

⁶³ Vgl. (wie Anm. 59), letzter Zugriff 14.06.2017 19:45 Uhr.

⁶⁴ Vgl. Kornblum, Udo: Bundesweite Rechtstatsachen zum Unternehmens- und Gesellschaftsrecht. GmbHR, 2016, S. 691-701.

⁶⁵ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz u. Juris GmbH (Hrsg.): Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Zuletzt geändert 10.05.2016, § 1, Zweck; Gründerzahl.

⁶⁶ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz u. Juris GmbH (Hrsg.): Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Zuletzt geändert 10.05.2016, § 1, Zweck; Gründerzahl.

Waren oder Dienstleistungen erzielen.⁶⁷ Im Vergleich dazu werden die Kosten einer Genossenschaft durch eine aufwandsdeckende Entschädigung ausgeglichen.⁶⁸ Dies ist ein Teil der Pflichten der Genossenschaftsmitglieder.⁶⁹

Aus dem Vergleich der Grundprinzipien ergeben sich folgende Vor- und Nachteile für die Genossenschaften:

Nachteile

Genossenschaften

- sind eingeschränkt in ihrer Flexibilität,
- haben wenige Anwendungsbereiche,
- können nicht effektiv expandieren,
- können keine Rücklagen bilden,
- sind finanziell von ihren Mitgliedern abhängig.

Vorteile

Genossenschaften

- sind sehr zielgerichtet, durch die Definition ihres Zwecks,
- bieten die Möglichkeit zur Selbsthilfe,
- stellen die Förderung ihrer Mitglieder in den Mittelpunkt,
- haben wenig Möglichkeiten zur Ausbeutung ihrer Mitglieder,
- haben keine Abhängigkeit zu außenstehenden Kunden.

Die Mitglieder einer Genossenschaft sind nicht nur Mitarbeiter oder Kunden. Die Mitglieder werden durch den Eintritt in die Genossenschaft zu vollwertigen Teilhabern an der Genossenschaft, unabhängig von der Höhe ihrer Genossenschaftsanteile. Somit hat jedes Mitglied der Genossenschaft Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft. Bei einer GmbH wiederum, muss ein Mitarbeiter oder Kunde Geschäftsanteile am Unternehmen erwerben, um ein Stimmenrecht zu bekommen. Jedoch ist das Stimmenrecht abhängig von der Größe

⁶⁷ Vgl. Merk, Gerhard: Programmierte Einführung in die Volkswirtschaftslehre. Bd. 1: Grundlagen. Wiesbaden (Gabler), 1974, S. 61-63.

⁶⁸ Vgl. Ostermann, Rainer u. Wischmann, Frank: Basiswissen Ökonomie – Theorie, Technik, Transfer. Herdecke, 2008, S. 32.

⁶⁹ Springer Gabler Verlag (Hrsg.): Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Genossenschaft, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/54798/genossenschaft-v11.html>, Abschnitt III. c) (3), letzter Zugriff 14.06.2017 20:00 Uhr.

der Geschäftsanteile.⁷⁰ Die Versammlungen der beiden Wirtschaftssysteme läuft ähnlich ab und hat nur den Unterschied, dass bei der GmbH eine einzelne Person alle Stimmrechte haben kann.⁷¹ Bei einer Genossenschaft hat jedes Genossenschaftsmitglied in der Versammlung gleichberechtigt das Recht den Vorstand und den Aufsichtsrat zu wählen oder abzusetzen. Dies ist bei der Gesellschafterversammlung der GmbH anders, dort werden die Stimmen für den Geschäftsführer nach Größe der Geschäftsanteile bestimmt.⁷² Außerdem hat jedes Mitglied einer Genossenschaft das Recht die Einrichtungen der Genossenschaft nach der Satzung zu benutzen. In der GmbH haben die Gesellschafter dieses Recht nicht. Sie sind mehr an der Gewinnausschüttung ihrer Geschäftsanteile interessiert.⁷³ Im Insolvenzfall sind bei den Genossenschaften und den GmbHs jeweils drei Möglichkeiten für die Teilhaber gegeben. Diese Möglichkeiten sind die vollständige Haftung, die beschränkte Haftung und die Haftung mit den Geschäftsanteilen.⁷⁴

Aus dem Vergleich der Rechte und Pflichten der Mitglieder einer Genossenschaft ergeben sich folgende Vor- und Nachteile:

Nachteile:

Die Mitglieder

- haben kein großes Interesse daran, große Kapitaleinlagen in die Genossenschaft zu tätigen,
- sind alle zur Mitbestimmung berechtigt und dies kann zu Uneinigkeit innerhalb der Genossenschaft führen,
- können keinen größeren Einfluss auf die Genossenschaft ausüben, durch den Einkauf von mehreren Genossenschaftsanteilen,
- erhalten nur in seltenen Fällen Gewinnausschüttungen,
- könnten beim Insolvenzfall vollständig haftbar sein.

⁷⁰ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz – GenG). Zuletzt geändert 10.05.2016, § 47 Abstimmung (2).

⁷¹ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz u. Juris GmbH (Hrsg.): Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Zuletzt geändert 10.05.2016, § 48, Gesellschafterversammlung.

⁷² Vgl. (wie Anm. 71), § 46, Aufgabenkreis der Gesellschafter.

⁷³ Vgl. (wie Anm. 71), § 58d Gewinnausschüttung.

⁷⁴ Vgl. (wie Anm. 71), § 26 Nachschusspflicht.

Vorteile:

Die Mitglieder

- sind alle gleichberechtigt im Sinne eines "Demokratischen Prinzips",
- ein Gefühl der gemeinschaftlichen Zugehörigkeit,
- übernehmen Mitverantwortung innerhalb der Genossenschaft,
- haben alle Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft,
- bestimmen den Vorstand und den Aufsichtsrat,
- haben das Recht bestimmte Einrichtungen der Genossenschaft zu nutzen,
- müssten im besten Fall bei Insolvenz der Genossenschaft nur mit ihren Anteilen haften, die meist niedrig sind, weil jedes Mitglied einen Genossenschaftsanteil hat.

Nun werden die Unterschiede im Bereich der Kontrollmechanismen und der Führung des Unternehmens beleuchtet. Die Genossenschaften werden jedes zweite Jahr vollständig kontrolliert. Bei dieser Prüfung werden die wirtschaftlichen Verhältnisse, sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung untersucht. Dabei wird auch geprüft, ob die Genossenschaft ihrer Aufgabe die Mitglieder zu fördern nachkommt. Dagegen findet in einer GmbH nur eine Kontrolle durch die Gesellschafter statt. Diese haben das Recht Einsicht in die Bücher und Schriften der GmbH zu erhalten.⁷⁵ Zur Führung des Unternehmens werden in den Genossenschaften der Vorstand und der Aufsichtsrat gewählt. Diese kümmern sich um den finanziellen und sozialen Aspekt der Genossenschaft. Sie sollen die Genossenschaft im Sinne der Mitglieder führen und verwalten. Dabei müssen der Vorstand und der Aufsichtsrat selber Mitglieder der Genossenschaft sein. Im Gegensatz dazu kann in einer GmbH von den Gesellschaftern ein Geschäftsführer gewählt werden, der kein Gesellschafter der GmbH ist. Dieser Geschäftsführer vertritt dann die GmbH gerichtlich und außergerichtlich. Er ist auch dafür zuständig einen Jahresabschluss und einen Lagebericht den Gesellschaftern vorzulegen.⁷⁶

⁷⁵ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz – GenG). Zuletzt geändert 10.05.2016, § 51a Auskunfts- und Einsichtsrecht.

⁷⁶ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz u. Juris GmbH (Hrsg.): Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Zuletzt geändert 10.05.2016, § 42a Vorlage des Jahresabschlusses und des Lageberichts und § 46 Aufgabenkreis der Gesellschafter.

Aus diesem Vergleich der Kontrolle und Führung der Unternehmen gehen folgende Vor- und Nachteile der Genossenschaften hervor:

Nachteile

Genossenschaften

- sind durch ihre Auflagen in ihren Tätigkeiten eingeschränkt,
- haben eine wechselnde Führung,
- können keine Führungspersönlichkeiten von außen bestellen.

Vorteile

Genossenschaften

- bieten eine gewisse Sicherheit durch regelmäßige Prüfungen,
- vertreten das Interesse der Mitglieder durch die Wahl der Führung,
- haben eine Führung, die von allen Mitgliedern ausgewählt worden ist.

3.2 Wohnungsbaugenossenschaften als spezielle Form der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft ist eine besondere Art der Genossenschaft⁷⁷ und besitzt ein klares definiertes Ziel.

Das Ziel von Wohnungsbaugenossenschaften ist die gemeinschaftliche Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für ihre Mitglieder. Dabei schließen sich mehrere Personen zusammen, um gemeinsam ihre Wohnungen und Häuser zu finanzieren. Die Mitglieder können außerdem genossenschaftliche Selbsthilfe, zum Beispiel durch eigene Arbeitsleistung am Objekt oder in Form von Nachbarschaftshilfe, ausüben.⁷⁸

Jedoch fördert eine Wohnungsbaugenossenschaft nicht nur die wirtschaftlichen Bedürfnisse der Mitglieder, sondern auch deren soziale und kulturelle Belange.⁷⁹

⁷⁷ Vgl. Springer Gabler Verlag (Hrsg.): Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Genossenschaft, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/54798/genossenschaft-v11.html>, letzter Zugriff 15.06.2017 14:00 Uhr.

⁷⁸ Vgl. Glenk, Hartmut: Die eingetragene Genossenschaft. München, 1996, S. 20.

⁷⁹ Vgl. Kapitel 3.1 Grundlage einer Genossenschaft.

Die Wohnungsbaugenossenschaften unterteilen sich in verschiedene Unterarten:⁸⁰

- Vermietungsgenossenschaft,
- Bauträgerwohnungsgenossenschaft,
- Vermietungs- und Eigentumswohnungsgenossenschaft,
- wohnungsbezogene Dienstleistungsgenossenschaft,
- Dienstleistungsgenossenschaft mit immobilienwirtschaftlicher Herkunft.

Die Vermietungsgenossenschaft beschäftigt sich ausschließlich mit der Überlassung von Wohnraum an ihre Mitglieder. Damit ist die Vermietungsgesellschaft der eigentliche Sinn des genossenschaftlichen Wohnens. Die Genossenschaft stellt nämlich dem Mitglied eine gute Wohnung zu preiswerten Konditionen zur Verfügung. Im Gegenzug unterstützt das Mitglied die Genossenschaft mit finanziellen Mitteln.⁸¹

Dagegen vertritt die Bauträgerwohnungsgenossenschaft den Gedanken des genossenschaftlichen Bauens. Die Genossenschaft erstellt Wohnungen und Eigenheime mit dem Ziel diese an die Mitglieder zu verkaufen.⁸²

Die Vermietungs- und Eigentumswohnungsgenossenschaft ist eine Mischung der beiden oberen Arten. Ihre Aufgabe ist es teils Wohnungen an die Mitglieder zu vermieten und teils als Bauträger für die Mitglieder zu fungieren.⁸³

Wohnungsbezogene Dienstleistungsgenossenschaften beschäftigen sich mit Dienstleistungen rund um das Feld "Wohnen" für ihre Mitglieder. Dies könnte zum Beispiel altersgerechtes Wohnen sein.⁸⁴

Dienstleistungsgenossenschaften mit immobilienwirtschaftlicher Herkunft treten dann auf, wenn sie nicht nur in einem der oben genannten Bereiche tätig sind, sondern sich auch noch in anderen Geschäftsfeldern bewegen.⁸⁵

⁸⁰ Vgl. Springer Gabler Verlag (Hrsg.): Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Wohnungsgenossenschaft, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1477/wohnungsgenossenschaft-v10.html>, Abschnitt 2., letzter Zugriff 15.06.2017 14:00 Uhr.

⁸¹ Vgl. (wie Anm. 80), Abschnitt 2. a), letzter Zugriff 15.06.2017 14:30 Uhr.

⁸² Vgl. (wie Anm. 80), Abschnitt 2. b), letzter Zugriff 15.06.2017 14:30 Uhr.

⁸³ Vgl. (wie Anm. 80), Abschnitt 2. c), letzter Zugriff 15.06.2017 14:30 Uhr.

⁸⁴ Vgl. Springer Gabler Verlag (Hrsg.): Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Wohnungsgenossenschaft, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1477/wohnungsgenossenschaft-v10.html>, Abschnitt 2. d), letzter Zugriff 15.06.2017 14:30 Uhr.

⁸⁵ Vgl. (wie Anm. 85), Abschnitt 2. e), letzter Zugriff 15.06.2017 14:30 Uhr.

3.2.1 Wirtschaftliche Funktionen von Wohnungsbaugenossenschaften

Eine Wohnungsbaugenossenschaft ermöglicht es, dass sich Personen zum Zwecke der Beschaffung von Wohnraum zusammenschließen können. Diese Personen versuchen meist darüber ihre wohnliche Lage zu verbessern.⁸⁶ Diese Verbesserung wird von den wirtschaftlichen Funktionen der Wohnungsbaugenossenschaft unterstützt.

Die kurzfristige wirtschaftliche Funktion der Genossenschaft ist es den Mitgliedern gegen eine preisgünstige Nutzungsgebühr Wohnraum zu überlassen.⁸⁷ Dies ist möglich, da die Wohnungsbaugenossenschaften nicht gewinnorientiert arbeiten.⁸⁸ Jedoch muss sich auch eine Wohnungsbaugenossenschaft an betriebswirtschaftliche Grundsätze halten. Deswegen müssen Wohnungsbaugenossenschaften zunächst wie Wirtschaftsunternehmen funktionieren, um die ökonomische Überlebensfähigkeit der Genossenschaft zu sichern. Erst dadurch kann die Wohnungsbaugenossenschaft den Förderauftrag gegenüber ihren Mitgliedern erfüllen.⁸⁹ Somit wird durch den Erfolg der Wohnungsbaugenossenschaft am Markt, die Förderung der Mitglieder bestmöglich gewährleistet.

Bei den Wohnungsbaugenossenschaften wird keine Kautions für die Wohnung gestellt, weil es sich um einen Nutzungsüberlassungsvertrag handelt. Stattdessen werden Genossenschaftsanteile vom zukünftigen Mieter erworben. Diese werden verzinst und beim Auszug zurückerstattet. Die Wartezeit für die Rückerstattung ist in der Satzung der Genossenschaft geregelt.⁹⁰

Besonders hilfreich kann die wohnungsbaugenossenschaftliche preisgünstige Bereitstellung von Wohnungen für Personen sein, die in den Städten von Mietwucher betroffen sind. So berichtet zum Beispiel die Frankfurter Allgemeine am 23.06.2015: "Zugleich ging es für die Mieten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart durchschnittlich um 25 Prozent aufwärts. Nicht viel anders ist es in Universitätsstädten." (Papon, Kerstin: Studie zu Immobilienpreisen: Wohnen in Großstädten wird teuer. Artikel in Frankfurter Allgemeine Zeitung,

⁸⁶ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Bericht der Expertenkommission Wohnungsbaugenossenschaften Potenziale und Perspektiven. Kurzfassung. Dessau, 2004, S. 3.

⁸⁷ Vgl. (wie Anm. 86), S. 7.

⁸⁸ Vgl. Kapitel 3.1 Grundlagen einer Genossenschaft.

⁸⁹ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Bericht der Expertenkommission Wohnungsbaugenossenschaften Potenziale und Perspektiven. Dessau, 2004, Kapitel 1.2.3 ökonomisches Ziel.

⁹⁰ Vgl. Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland (Hrsg.): So funktioniert eine Genossenschaft, Genossenschaftsanteile im Internet: <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/wie-funktioniert-genossenschaft/>. letzter Zugriff 20.06.2017 11:00 Uhr.

23.06.2015.). So könnten Wohnungsbaugenossenschaften eine gute Alternative für Menschen in diesen Großstädten darstellen.

Das langfristige wirtschaftliche Ziel der Wohnungsbaugenossenschaft ist die Förderung der Existenzsicherung der Mitglieder. Dies wird durch die langfristige Sicherung der Wohnung für das Mitglied erreicht. Die Grundlage hierfür bildet der genossenschaftliche Nutzervertrag, der dem Mitglied ein lebenslanges Wohnrecht bietet. Der Vorteil besteht im Gegensatz zu kommerziellen Unternehmen im Wegfallen der Kündigungsoption, insbesondere der möglichen Eigenbedarfskündigung von privaten Vermietern.⁹¹ Dies wird dahingehend begründet, dass der Mieter keinen Mietvertrag abschließen muss, sondern dem Mitglied die Wohnung anhand eines Nutzungsvertrages überlassen wird. Somit besteht das Kündigungsrecht der Genossenschaft nur, wenn der Mieter gegen den Nutzungsüberlassungsvertrag verstößt, zum Beispiel in Form von nicht bezahltem Nutzungsentgelt (Miete).⁹² Außerdem ist die Genossenschaft nicht daran interessiert die eigenen Immobilien zu verkaufen, solange die Mitglieder die Immobilie halten wollen.

Durch die oben genannten Gründe stellt die Wohnungsbaugenossenschaft eine Alternative zu den kommerziellen Wohnungsunternehmen in den Bereichen des kostengünstigen Wohnens und des Wohnrechts dar.

Doch umfasst eine Wohnungsbaugenossenschaft nicht nur die wirtschaftliche Förderung, sondern auch die Förderung der sozialen und kulturellen Belange im Sinne des genossenschaftlichen Prinzips.⁹³

3.2.2 Soziale und kulturelle Aufgaben von Wohnungsbaugenossenschaften

Als Dienstleistungsunternehmen erbringt die Wohnungsbaugenossenschaft neben den wirtschaftlichen Leistungen auch soziale und kulturelle Leistungen. Diese werden durch den Förderzweck einer Genossenschaft abgedeckt. Die sozialen und kulturellen Leistungen können sich in verschiedenen Wohnungsbaugenossen-

⁹¹ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften Potenziale und Perspektiven. Dessau, 2004, Kapitel 1.2.2 Die wirtschaftliche Förderung als Hauptziel.

⁹² Vgl. Deutschen Presse Agentur (Hrsg.): Artikel, Wohnungsgenossenschaft: Mitglied werden, auf Wohnung warten. Im Internet: <https://www.berlin.de/special/finanzen-und-recht/recht/2957365-2625165-wohnungsgenossenschaft-mitglied-statt-mi.html>, 2013 letzter Zugriff 18.06.2017 12:00 Uhr.

⁹³ Vgl. Kapitel 3.1 Grundlagen einer Genossenschaft.

schaften unterscheiden. Solange die sozialen und kulturellen Leistungen sich nicht gegen das Hauptziel der wirtschaftlichen Mitgliederförderung richten.⁹⁴

Die sozialen und kulturellen Leistungen werden durch die Bedürfnisse der Mitglieder bestimmt, da die Förderung der Mitglieder das Ziel der Wohnungsbaugenossenschaft ist. Der Wunsch der Mitglieder nach Gemeinschaft oder gemeinschaftlichen Wohnen kommt im Rahmen dieser Bedürfnisse zum Ausdruck. Die sozialen Bedürfnisse werden aber nicht nur von der Genossenschaft gedeckt, sondern können auch von den Mitgliedern bedient werden, als genossenschaftliche Anwendung der Selbsthilfe (z.B. Nachbarschaftshilfe).

Die Erfüllung der sozialen und kulturellen Leistungen hängt vom Aufbau der Wohnungsbaugenossenschaft ab. So veranstaltet der Spar- und Bauverein Dortmund regelmäßig Veranstaltungen, wie zum Beispiel Nachbarschaftsfeste, die das Nachbarschaftsgefühl der Mitglieder stärken soll. Damit erfüllt der Spar- und Bauverein Dortmund seine sozialen und kulturellen Leistungen anhand der individuellen Bedürfnisse ihrer Mitglieder.⁹⁵ Jedoch verändern sich die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Mitglieder im Laufe Zeit. Darauf müssen die Wohnungsbaugenossenschaften reagieren und sich an die neuen Bedürfnisse anpassen.⁹⁶ Damit sich die Genossenschaften anpassen können, müssen Kommunikationswege existieren, mithilfe derer sich die Mitglieder mitteilen können. Dies geschieht zum Beispiel auf den General- oder Vertreterversammlungen der Wohnungsbaugenossenschaften.⁹⁷

Diese sozialen und kulturellen Leistungen können im Vergleich zu kommerziellen Unternehmen von Wohnungsbaugenossenschaften besser geleistet werden, da sie aufgrund ihrer Organisationsform und der demokratischen Struktur besonders geeignet sind den wirtschaftlichen Betrieb mit sozialen und kulturellen Leistungen zu verbinden.⁹⁸

Der Förderauftrag der Wohnungsbaugenossenschaften umfasst auch die Förderung des sozialen Bedürfnisses nach "Gemeinschaft". Die genossenschaftliche Organisationsform der Wohnungsbaugenossenschaften ermöglicht die

⁹⁴ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften Potenziale und Perspektiven. Dessau, 2004, Kapitel 1.2.4 soziale und kulturelle Leistungen.

⁹⁵ Vgl. Spar- und Bauverein Dortmund: Feste für Bewohner. Im Internet: <http://www.sparbau-dortmund.de/leben/nachbarschaft/bewohnerfeste/>, letzter Zugriff 16.06.2017 12:30 Uhr.

⁹⁶ Vgl. (wie Anm. 94), Kapitel 1.2.4 soziale und kulturelle Leistungen.

⁹⁷ Vgl. Kapitel 3.1.4 Rechte und Pflichten der Genossenschaftsmitglieder.

⁹⁸ Vgl. Leinemann, Jürgen: Gratwanderungen, Machtkämpfe, Visionen. Deutsche Momente. Wien, 1999, S.93.

bessere Bildung von gemeinschaftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern und die Entstehung von Mietergemeinschaften.⁹⁹

Anhand der oben genannten sozialen und kulturellen Aufgaben der Wohnungsbaugenossenschaften, bietet sich diese als Alternative für Mieter an, die mehr soziale Kontakte zu ihren Nachbarn wollen oder die bei einem Wohnungsunternehmen sein wollen, das soziale und kulturelle Verantwortung übernimmt.

3.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Wohnungsbaugenossenschaften das übergeordnete Ziel haben kostengünstige Wohnungen für ihre Mitglieder anzubieten. (vgl. Kapitel 3.2)

Das Prinzip der Wohnungsgenossenschaften wurzelt in den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und der Selbstverwaltung. Das Ziel der Wohnungsbaugenossenschaften ist das genossenschaftliche "Förderprinzip". (vgl. Kapitel 3.1 und 3.1.4)

Auch vertreten sie das genossenschaftliche "Identitätsprinzip", was dem Mieter zur Identität als Kunde und Teilhaber der Genossenschaft verhilft. Damit erhält er das Recht auf die Entscheidungen der Wohnungsbaugenossenschaft einzuwirken. Somit hat er die Möglichkeit seine eigene Wohnsituation zu verbessern. (vgl. Kapitel 3.1)

Jedoch muss er für das Recht der Genossenschaft beitreten zu dürfen Genossenschaftsanteile erwerben. Dadurch wird ihm eine Wohnung zur Nutzung überlassen und er muss eine Aufwandsentschädigung in Form einer Miete bezahlen. Jedoch unterstützt ihn dafür auch die Wohnungsbaugenossenschaft, indem sie sich um die wirtschaftlichen Belange der Verwaltung kümmert. (vgl. Kapitel 3.1.4)

Der Vorteil für den Mieter ist es, dass sich die Wohnungsbaugenossenschaft nur auf die Interessen ihrer Mitglieder konzentriert. Somit steht der Mieter im Mittelpunkt und wird mit einer gepflegten und preiswerten Wohnung versorgt. (vgl. Kapitel 3.1.5 u. 3.2.1)

Und da die Genossenschaften in der Regel nicht gewinnorientiert sind, ist die Möglichkeit auf Mietwucher innerhalb der Wohnungsgenossenschaften nicht vorhanden. (vgl. Kapitel 3.1.2 u. 3.1.5)

⁹⁹ Vgl. Kapitel 3.1 Grundlage einer Genossenschaft u. Kapitel 3.1.3 Pflichten der Genossenschaften gegenüber ihrer Mitglieder.

Die Sicherheit hierfür stellen die regelmäßigen Prüfungen der Genossenschaften dar, in welchen der geschäftliche Betrieb und die Förderungspflicht der Genossenschaft kontrolliert werden. (vgl. Kapitel 3.1.2)

Der langfristige wirtschaftliche Vorteil für den Mieter besteht in der lebenslangen Nutzungsdauer der Wohnung, dies wird durch den Nutzungsüberlassungsvertrag der Wohnungsbaugenossenschaft zugesichert. (vgl. Kapitel 3.2.1)

Doch wird der Mieter nicht nur wirtschaftlich unterstützt, sondern auch sozial und kulturell. Die spezielle Organisationsstruktur der Wohnungsbaugenossenschaften ermöglicht es, die "Gemeinschaft" und das gemeinschaftliches Wohnen unter den Mitgliedern zu fördern. (vgl. Kapitel 3.2.2)

Als Fazit kann gezogen werden, dass die Wohnungsbaugenossenschaften eine gute Alternative für Mieter darstellen, die mit der Wohnsituation der kommerziellen Wohnungsunternehmen unzufrieden sind. Besonders in den Städten in denen Wuchermieten oder Wohnungsnot herrschen.

4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus der Sicht des Mieters am Beispiel des Standortes Dortmund

Den finanziellen Vor- oder Nachteil der Genossenschaftswohnungen für die Mieter festzustellen, ist das Ziel dieser exemplarischen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Dabei wird der Preis pro m² mit der ortsüblichen Miete und die Höhe des Genossenschaftsanteils mit der maximalen Kautions nach BGB §551 verglichen. Die ortsübliche Miete entspricht nach dem Mietspiegel von Dortmund der Nettokaltmiete.

Dortmund ist der Standort, an dem verglichen wird. Die Stadt hat 601.150 Einwohner und eine Fläche von 280,7 km² (Stand 2016). Im Jahr 2014 lag der Wohnungsbestand bei 318.679. (Im Abbildungsverzeichnis können die Statistiken zu Dortmund unter den Punkten 1 a) und b) eingesehen werden)¹⁰⁰

Dortmund gehört zu den 25 größten Städten Deutschlands, sowohl hinsichtlich der Fläche als auch der Einwohnerzahl:

Dortmunds Stellung unter den 25 größten Städten nach ... am 31.12.2014

Rang	Fläche in km ²		Hauptwohnbevölkerung insgesamt		Einwohner pro km ²	
1.	Berlin	891,7	Berlin	3.469.849	München	4.601
2.	Hamburg	755,2	Hamburg	1.762.791	Berlin	3.891
3.	Köln	405,0	München	1.429.584	Stuttgart	2.953
4.	Dresden	328,3	Köln	1.046.680	Frankfurt am Main	2.890
5.	Bremen	325,6	Frankfurt am Main	717.624	Düsseldorf	2.781
6.	München	310,7	Stuttgart	612.441	Essen	2.728
7.	Münster	303,3	Düsseldorf	604.527	Nürnberg	2.688
8.	Leipzig	297,4	Dortmund	580.511	Köln	2.584
9.	Dortmund	280,7	Essen	573.784	Hannover	2.564
10.	Bielefeld	258,8	Bremen	551.767	Bochum	2.484
11.	Frankfurt am Main	248,3	Leipzig	544.479	Gelsenkirchen	2.456
12.	Duisburg	232,8	Dresden	536.308	Hamburg	2.334
13.	Düsseldorf	217,4	Hannover	523.642	Bonn	2.225
14.	Essen	210,3	Nürnberg	501.072	Duisburg	2.085
15.	Stuttgart	207,4	Duisburg	485.465	Dortmund	2.068
16.	Hannover	204,2	Bochum	361.876	Mannheim	2.068
17.	Wiesbaden	203,9	Wuppertal	345.425	Wuppertal	2.051
18.	Nürnberg	186,4	Bielefeld	329.782	Augsburg	1.915
19.	Karlsruhe	173,5	Bonn	313.958	Leipzig	1.831
20.	Wuppertal	168,4	Münster	302.178	Karlsruhe	1.729
21.	Augsburg	146,8	Karlsruhe	300.051	Bremen	1.695
22.	Bochum	145,7	Mannheim	299.844	Dresden	1.634
23.	Mannheim	145,0	Augsburg	281.111	Wiesbaden	1.349
24.	Bonn	141,1	Wiesbaden	275.116	Bielefeld	1.274
25.	Gelsenkirchen	104,9	Gelsenkirchen	257.651	Münster	996

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder "Regionaldatenbank Deutschland"

(Quelle: Städtevergleich, Dortmunds Stellung unter den 25 größten Städten im Internet: https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/stadtportraet/statistik/start_statistik/index.html letzter Zugriff 23.06.2017 14:00 Uhr.)

¹⁰⁰ Vgl. Stadt Dortmund (Hrsg.): Eckdaten, Dortmund auf einen Blick und Bauen und Wohnen, Gebäude und Wohnungsbestand im Internet: https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/stadtportraet/statistik/start_statistik/index.html letzter Zugriff 23.06.2017 14:00 Uhr.

4.1 Vorgehensweise der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die verwendeten Mittel sind:

- Der qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund (Stand: 1. Januar 2017),¹⁰¹
- 45 Genossenschaftswohnungsanzeigen aus dem Jahr 2017:
 - o Spar- und Wohnverein eG¹⁰²
 - o gws-Wohnen Dortmund-Süd eG¹⁰³
 - o GWG Hombruch-Barop eG¹⁰⁴
- Microsoft Office: Excel

Zuerst wurden 45 Wohnungsanzeigen von Wohnungsgenossenschaften aus dem Jahre 2017 herausgesucht. Die Wohnungsanzeigen der Wohnungsgenossenschaften sind öffentlich zugänglich und bieten Informationen zum Baujahr, zur Adresse, zur Ausstattung und dem Modernisierungsgrad, insofern diese in der Anzeige erscheinen. Die Nettokaltmiete wird bei den Wohnungsbaugenossenschaften als Kaltmiete oder als Nutzungsentgelt ausgewiesen. (Die Wohnungsanzeigen können in den Anlagen 2 bis 5 eingesehen werden.)

Es soll die Differenz zwischen dem Nutzungsentgelt / Kaltmiete der jeweiligen Wohnungsanzeige mit der durchschnittlichen Miete in Dortmund herausgefunden werden. Dadurch kann festgestellt werden, ob die jeweilige Genossenschaftswohnung billiger oder teurer als die durchschnittliche Nettokaltmiete ist. Zur besseren Vergleichbarkeit wird das Nutzungsentgelt / die Kaltmiete der Wohnungsbaugenossenschaften und die durchschnittliche Nettokaltmiete als Preis pro m² im Durchschnittsvergleich wiedergegeben.

Um die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine Wohnung in Dortmund zu bestimmen, wird der qualifizierte Mietspiegel von Dortmund (Stand 1. Januar 2017) zu Rate gezogen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine Wohnung ist mit der

¹⁰¹ Stadt Dortmund (Hrsg.): Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund, Amtsblatt der Stadt Dortmund, 30.12.2016.

¹⁰² Im Internet: <http://www.sparbau-dortmund.de/mietwohnungen/aktuelle-wohnungsangebote-und-garagen/> letzter Zugriff 22.06.2017 15:00 Uhr.

¹⁰³ Im Internet: <http://www.gws-dortmund.de/default.aspx/G/111327/L/1031/R/-1/T/111427/A/1/ID/127389> letzter Zugriff 22.06.2017 15:00 Uhr und <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/wohnung-finden/wohnung-finden#!/start-rent> letzter Zugriff 22.06.2017 15:00 Uhr.

¹⁰⁴ Im Internet: [http://www.gwg-hombruch-barop.de/?#wohnungssucheListe\\$](http://www.gwg-hombruch-barop.de/?#wohnungssucheListe$) letzter Zugriff 22.06.2017 15:00 Uhr.

ortsüblichen Miete gleichzusetzen, nach BGB §558 d Abs. 3.¹⁰⁵ Eine ortsübliche Miete für eine Wohnung in Dortmund kann durch den qualifizierten Mietspiegel ermittelt werden. Die Ermittlung findet anhand von mehreren Kriterien statt. Das erste Kriterium des Mietspiegels ist das Baujahr des Gebäudes. Durch das Baujahr ergibt sich zunächst ein durchschnittlicher Preis pro m² für eine Wohnung in diesem Gebäude. Als Zweites kommt es dann zu Zu- und Abschlägen auf diesen Preis pro m². Diese Zu- und Abschläge werden über die Kriterien des Wohnungsumfeldes, der Ausstattung und des Modernisierungsgrades ermittelt. Das Wohnungsumfeld im Mietspiegel beschreibt das Stadtviertel in dem, die Wohnung liegt. Die Ausstattung bezeichnet z.B. verschiedene Bodenbeläge und das Kriterium des Modernisierungsgrades beschreibt z.B. eine Nachdämmung der Außenfassade und des Daches bei älteren Gebäuden.¹⁰⁶ (Zur bessere Übersicht wurde eine Excel-Liste angelegt, die alle Kriterien des Mietspiegels enthält (Anhang 1 a).)

Durch das Zusammenrechnen des durchschnittlichen Preises pro m² nach Baujahr mit den Zu- und Abschlägen erhält man den durchschnittlichen Preis pro m² für eine bestimmte Wohnung. Dieser Preis pro m² entspricht der ortsüblichen Miete für diese Wohnung und kann durch das Multiplizieren mit den m² der Wohnung zur durchschnittlichen Nettokaltmiete hochgerechnet werden.

Nach dem oben beschriebenen Ermittlungsprinzip wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der durchschnittliche Preis pro m² und die durchschnittliche Nettokaltmiete für jede einzelne Wohnungsanzeige der Wohnungsbaugenossenschaften ermittelt. Danach wurde das Nutzungsentgelt / die Kaltmiete in den wohnungsbaugenossenschaftlichen Wohnungsanzeigen auf den Preis pro m² umgerechnet.

Die tatsächlichen Nutzungsentgelte/Kaltmieten wurden dann zusammen mit den ermittelten Werten in Excel-Tabellen eingetragen. Innerhalb dieser Excel-Tabellen wurden dann die Differenzen zwischen den tatsächlichen Preisen pro m² und den durchschnittlichen Preisen pro m² nach Mietspiegel gebildet. Auch wurden die Differenzen zwischen den Kaltmieten / Nutzungsentgelten und den durchschnittlichen Nettokaltmieten ermittelt. (Die Excel-Tabellen sind in den Anlagen 1 b) bis e) einzusehen).

Außerdem wurden in den Tabellen auch die maximalen Kauttionen nach BGB mit den zu bezahlenden Genossenschaftsanteilen für die Genossenschaftswohnungen verglichen. (Bei Wohnungsbaugenossenschaften werden Genossenschaftsanteile

¹⁰⁵ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete d) Abs. 3.

¹⁰⁶ Vgl. Stadt Dortmund (Hrsg.): Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund, Amtsblatt der Stadt Dortmund, 30.12.2016.

statt einer Kautionszeichnung (Vgl. Kapitel 3.1.2.) Die zu zahlenden Genossenschaftsanteile wurden entweder aus den jeweiligen Wohnungsanzeigen entnommen oder von den jeweiligen Internetseiten der Wohnungsbaugenossenschaften ermittelt.¹⁰⁷ Die maximale Kautionshöhe wurde nach BGB § 551 mit dem dreifachen der Kaltmiete berechnet.¹⁰⁸

Zur besseren Übersichtlichkeit der Tabellen wurden die Genossenschaftswohnungen nach Wohnungsgrößen aufgeteilt. In der Wohnraumnutzungsbestimmung¹⁰⁹ werden als "angemessen" folgende Wohnflächen pro Person aufgeführt.

- 1 Person bis 50 m²
- 2 Personen bis 65 m² oder 2 Wohnräume
- 3 Personen bis 80 m² oder 3 Wohnräume
- 4 Personen bis 95 m² oder 4 Wohnräume

sowie für jedes weitere Familienmitglied 15 qm oder 1 Wohnraum mehr.

Es werden die Tabellen der Genossenschaftswohnungen nach der Wohnungsgröße bis 50 m², bis 65 m², bis 80 m² und bis 95 m² aufgeteilt. Am Schluss jeder Tabelle werden die Durchschnittswerte angegeben. In den Durchschnittswerten ist der Preis pro m² und die Kautionshöhe / Genossenschaftsanteile und die Differenzen der Beiden angegeben.

Am Ende der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist der Durchschnittswert aller Wohnungen angegeben. Gesondert werden die Durchschnittswerte des Spar- und Bauvereins eG und der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG verglichen, weil sich zwischen den beiden ein auffälliger Datenunterschied bei den Durchschnittswerten während des Vergleiches ergeben hat.

Es kann im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu geringfügigen Rundungsungenauigkeiten kommen. Auch sind evtl. fehlende Daten für den Mietspiegel durch ungenaue Angaben in den Wohnungsanzeigen zu beachten.

¹⁰⁷ Vgl. Spar- und Bauverein eG: Im Internet: <http://www.sparbau-dortmund.de/mietwohnungen/service/haeufig-gestellte-fragen/> u. gws-Wohnen Dortmund-Süd eG: Im Internet: <http://www.gws-dortmund.de/default.aspx/G/111327/L/1031/R/-1/T/127467/A/1/ID/127467> u. GWG Hombruch-Barop eG: Im Internet: [http://www.gwg-hombruch-barop.de/?#mitgliedschaftInEinerGenossenschaft\\$](http://www.gwg-hombruch-barop.de/?#mitgliedschaftInEinerGenossenschaft$).

¹⁰⁸ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 551 Begrenzung und Anlage der von Mietsicherheiten, (1).

¹⁰⁹ Vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr (Hrsg.): Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. – IV.5-619-1665/09, Absatz 8.2, 12.12.2009.

4.2 Vergleich der Wohnungsanzeigen der Wohnungsgenossenschaften mit der ortsüblichen Miete

4.2.1 Wohnungen bis 50 m²

(Wohnungsanzeigen: Anlagen 2 a) bis h))

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	Spar- und Bauverein 1-Zimmer-Wohnung Anlage 2 a)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 b)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 c)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 1,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 e)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 1,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 h)
Baujahr									
Baujahr bis 1929	4,64 €		4,64 €						4,64 €
Baujahr 1930 bis 1969	4,85 €			4,85 €	4,85 €	4,85 €		4,85 €	
Baujahr 1978 bis 1994	5,59 €	5,59 €							
Baujahr 2002 bis 2005	6,56 €						6,56 €		
Wohnungsumfeld									
Innenstadt-Mitte	0,59 €		0,59 €						
Dortmund-West	- €				- €	- €			
Dortmund-Ost	0,14 €			0,14 €			0,14 €		
Dortmund-Süd	0,50 €	0,50 €							
Hörde	0,22 €							0,22 €	0,22 €
Wohnungsgröße									
bis 40 m ²	0,85 €	0,85 €						0,85 €	0,85 €
von 40,01 bis 50 m ²	0,42 €		0,42 €	0,42 €	0,42 €	0,42 €	0,42 €		
Bodenbeläge									
Einfacher PVC-Bodenbeläge	-0,15 €	-0,15 €							
Parkett, Keramikböden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	0,25 €		0,25 €						
Weiter Zu- und Abschläge									
Balkon oder Loggia	0,08 €			0,08 €					
Terrasse oder Dachterrasse	0,24 €								
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	0,07 €						0,07 €		
Modernisierung									
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,47 €		0,47 €						
		6,79 €	6,37 €	5,49 €	5,27 €	5,27 €	7,19 €	5,92 €	5,71 €

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)	Spar- und Bauverein 1-Zimmer- Wohnung Anlage 2 a)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer- Wohnung Anlage 2 b)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 2 c)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 1,5- Zimmer-Wohnung Anlage 2 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 2 e)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer- Wohnung Anlage 2 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 1,5- Zimmer-Wohnung Anlage 2 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2- Zimmer-Wohnung Anlage 2 h)
Berechnung									
Preis pro m² nach Mietspiegel		6,79 €	6,37 €	5,49 €	5,27 €	5,27 €	7,19 €	5,92 €	5,71 €
Vergleich									
Wohnfläche [m²]		22,68	49,26	43	42	41	44,76	39	38
Kaltmiete									
Genossenschaft		151,80 €	261,10 €	256,00 €	209,00 €	249,00 €	222,50 €	229,00 €	234,00 €
Mietspiegel		154,00 €	313,79 €	236,07 €	221,34 €	216,07 €	321,82 €	230,88 €	216,98 €
Differenz		-2,20 €	-52,69 €	19,93 €	-12,34 €	32,93 €	-99,32 €	-1,88 €	17,02 €
Preis nach m²									
Genossenschaft		6,69 €	5,30 €	5,95 €	4,98 €	6,07 €	4,97 €	5,87 €	6,16 €
Mietspiegel		6,79 €	6,37 €	5,49 €	5,27 €	5,27 €	7,19 €	5,92 €	5,71 €
Differenz		-0,10 €	-1,07 €	0,46 €	-0,29 €	0,80 €	-2,22 €	-0,05 €	0,45 €
Kaution/Genossenschaftsanteil									
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft		1.300,00 €	1.300,00 €	512,00 €	418,00 €	498,00 €	1.300,00 €	458,00 €	468,00 €
Kaution nach BGB		455,40 €	783,30 €	768,00 €	627,00 €	747,00 €	667,50 €	687,00 €	702,00 €
Differenz		844,60 €	516,70 €	-256,00 €	-209,00 €	-249,00 €	632,50 €	-229,00 €	-234,00 €

(Tabelle ist vollständig einsehbar in Anlage 1 b))

Durchschnitte der Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche

Berechnung	Durchschnitt
Preis pro m² nach Mietspiegel	6,00 €
Preis nach m²	
Genossenschaft	5,75 €
Mietspiegel	6,00 €
Differenz	-0,25 €
Prozentuale Differenz	-4,38%
Kaution/Genossenschaftsanteil	
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft	781,75 €
Kaution nach BGB	679,65 €
Differenz	102,10 €

4.2.2 Wohnungen bis 65 m²

(Wohnungsanzeigen: Anlagen 3 a) bis g))

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 a)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anzeige 3 b)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 c)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 f)	GWG Hombruch-Barop eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 g)
Baujahr								
Baujahr bis 1929	4,64 €							
Baujahr 1930 bis 1969	4,85 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €		4,85 €	
Baujahr 1970 bis 1977	4,85 €							4,85 €
Baujahr 1978 bis 1994	5,59 €					5,59 €		
Wohnungsumfeld								
Innenstadt-Nord	-0,20 €							
Dortmund-West	- €							
Dortmund-Ost	0,14 €	0,14 €	0,14 €	0,14 €			0,14 €	
Dortmund-Süd	0,50 €							0,50 €
Hörde	0,22 €				0,22 €	0,22 €		
Wohnungsgröße								
von 50,01 bis 60 m ²	0,22 €				0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €
Bad-Ausstattung								
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	0,27 €							
Bodenbeläge								
Parkett, Keramikböden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	0,25 €							
Weiter Zu- und Abschläge								
Balkon oder Loggia	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €			0,08 €	
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719).	0,21 €				0,21 €			
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	0,07 €					0,07 €		

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 a)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anzeige 3 b)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 c)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 f)	GWG Hombruch-Barop eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 g)
Modernisierung								
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1980 bis 1994 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,30 €	0,30 €		0,30 €				
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung / -modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs- Zuschläge kombinierbar.	0,07 €		0,07 €		0,07 €		0,07 €	
		5,37 €	5,14 €	5,37 €	5,57 €	6,10 €	5,36 €	5,57 €
Berechnung								
Preis pro m ² nach Mietspiegel		5,37 €	5,14 €	5,37 €	5,57 €	6,10 €	5,36 €	5,57 €
Vergleich								
Wohnfläche [m ²]		63,19	62,02	63,19	57	59	58	59
Kaltmiete								
Genossenschaft		287,00 €	266,90 €	287,00 €	317,00 €	374,00 €	365,00 €	356,36 €
Mietspiegel		339,33 €	318,78 €	339,33 €	317,49 €	359,90 €	310,88 €	328,63 €
Differenz		-52,33 €	-51,88 €	-52,33 €	-0,49 €	14,10 €	54,12 €	27,73 €
Preis nach m²								
Genossenschaft		4,54 €	4,30 €	4,54 €	5,56 €	6,34 €	6,29 €	6,04 €
Mietspiegel		5,37 €	5,14 €	5,37 €	5,57 €	6,10 €	5,36 €	5,57 €
Differenz		-0,83 €	-0,84 €	-0,83 €	-0,01 €	0,24 €	0,93 €	0,47 €
Kaution/Genossenschaftsanteil								
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft		1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	634,00 €	748,00 €	730,00 €	550,00 €
Kaution nach BGB		861,00 €	800,70 €	861,00 €	951,00 €	1.122,00 €	1.095,00 €	1.069,08 €
Differenz		439,00 €	499,30 €	439,00 €	-317,00 €	-374,00 €	-365,00 €	-519,08 €

(Tabelle ist vollständig einsehbar in Anlage 1 c))

(Wohnungsanzeigen: Anlagen 3 h) bis n))

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 h)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 i)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2-Zimmer-Wohnung Anlage 3 j)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 k)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 l)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 m)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2-Zimmer-Wohnung Anlage 3 n)
Baujahr								
Baujahr bis 1929	4,64 €							
Baujahr 1930 bis 1969	4,85 €	4,85 €			4,85 €		4,85 €	4,85 €
Baujahr 1970 bis 1977	4,85 €							
Baujahr 1978 bis 1994	5,59 €		5,59 €	5,59 €		5,59 €		
Wohnungsumfeld								
Innenstadt-Nord	-0,20 €		-0,20 €					
Dortmund-West	- €							
Dortmund-Ost	0,14 €							
Dortmund-Süd	0,50 €			0,50 €			0,50 €	
Hörde	0,22 €	0,22 €			0,22 €	0,22 €		0,22 €
Wohnungsgröße								
von 50,01 bis 60 m ²	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €		
Bad-Ausstattung								
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	0,27 €							0,27 €
Bodenbeläge								
Parkett, Keramikböden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	0,25 €				0,25 €			0,25 €
Weiter Zu- und Abschläge								
Balkon oder Loggia	0,08 €			0,08 €		0,08 €	0,08 €	
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719).	0,21 €							
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	0,07 €		0,07 €					
Modernisierung								
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1980 bis 1994 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,30 €							0,30 €
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung / -modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs- Zuschläge kombinierbar.	0,07 €				0,07 €		0,07 €	0,07 €
		5,29 €	5,68 €	6,39 €	5,61 €	6,11 €	5,50 €	5,96 €

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 h)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 i)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2-Zimmer-Wohnung Anlage 3 j)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 k)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 l)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 m)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2-Zimmer-Wohnung Anlage 3 n)
Berechnung								
Preis pro m ² nach Mietspiegel		5,29 €	5,68 €	6,39 €	5,61 €	6,11 €	5,50 €	5,96 €
Vergleich								
Wohnfläche [m ²]		59,00	59,00	53,00	54,00	56,00	65,00	63,00
Kaltmiete								
Genossenschaft		314,00 €	309,40 €	237,26 €	378,00 €	366,00 €	339,00 €	415,00 €
Mietspiegel		312,11 €	335,12 €	338,67 €	302,94 €	342,16 €	357,50 €	375,48 €
Differenz		1,89 €	-25,72 €	-101,41 €	75,06 €	23,84 €	-18,50 €	39,52 €
Preis nach m²								
Genossenschaft		5,32 €	5,24 €	4,48 €	7,00 €	6,54 €	5,22 €	6,59 €
Mietspiegel		5,29 €	5,68 €	6,39 €	5,61 €	6,11 €	5,50 €	5,96 €
Differenz		0,03 €	-0,44 €	-1,91 €	1,39 €	0,43 €	-0,28 €	0,63 €
Kaution/Genossenschaftsanteil								
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft		628,00 €	618,80 €	474,52 €	756,00 €	732,00 €	678,00 €	830,00 €
Kaution nach BGB		942,00 €	928,20 €	711,78 €	1.134,00 €	1.098,00 €	1.017,00 €	1.245,00 €
Differenz		-314,00 €	-309,40 €	-237,26 €	-378,00 €	-366,00 €	-339,00 €	-415,00 €

(Tabelle ist vollständig einsehbar in Anlage 1 c))

(Wohnungsanzeigen: Anlagen 3 o) bis s))

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 o)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 p)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 q)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 r)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 s)
Baujahr						
Baujahr bis 1929	4,64 €					4,64 €
Baujahr 1930 bis 1969	4,85 €	4,85 €	4,85 €		4,85 €	
Baujahr 1970 bis 1977	4,85 €					
Baujahr 1978 bis 1994	5,59 €			5,59 €		
Wohnungsumfeld						
Innenstadt-Nord	-0,20 €					
Dortmund-West	- €	- €		- €		
Dortmund-Ost	0,14 €					
Dortmund-Süd	0,50 €		0,50 €			
Hörde	0,22 €				0,22 €	0,22 €
Wohnungsgröße						
von 50,01 bis 60 m ²	0,22 €		0,22 €	0,22 €		0,22 €
Bad-Ausstattung						
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	0,27 €					
Bodenbeläge						
Parkett, Keramikböden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	0,25 €					
Weiter Zu- und Abschläge						
Balkon oder Loggia	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €		
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719).	0,21 €					
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	0,07 €					
Modernisierung						
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1980 bis 1994 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,30 €					
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung / -modernisierung (Neuverfließen und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs- Zuschläge kombinierbar.	0,07 €		0,07 €			
		4,93 €	5,72 €	5,89 €	5,07 €	5,08 €

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 o)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 p)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 q)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 r)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 s)
Berechnung						
Preis pro m ² nach Mietspiegel		4,93 €	5,72 €	5,89 €	5,07 €	5,08 €
Vergleich						
Wohnfläche [m ²]		65,00	60,00	60,00	65,00	53,70
Kaltmiete						
Genossenschaft		360,00 €	379,00 €	305,36 €	359,00 €	265,00 €
Mietspiegel		320,45 €	343,20 €	353,40 €	329,55 €	272,80 €
Differenz		39,55 €	35,80 €	-48,04 €	29,45 €	-7,80 €
Preis nach m²						
Genossenschaft		5,54 €	6,32 €	5,09 €	5,52 €	4,93 €
Mietspiegel		4,93 €	5,72 €	5,89 €	5,07 €	5,08 €
Differenz		0,61 €	0,60 €	-0,80 €	0,45 €	-0,15 €
Kaution/Genossenschaftsanteil						
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft		720,00 €	758,00 €	610,72 €	718,00 €	530,00 €
Kaution nach BGB		1.080,00 €	1.137,00 €	916,08 €	1.077,00 €	795,00 €
Differenz		-360,00 €	-379,00 €	-305,36 €	-359,00 €	-265,00 €

(Tabelle ist vollständig einsehbar in Anlage 1 c))

Durchschnittswerte der Wohnungen bis 65 m² Wohnfläche

Berechnung	Durchschnitt
Preis pro m ² nach Mietspiegel	5,56 €
Preis nach m²	
Genossenschaft	5,55 €
Mietspiegel	5,56 €
Differenz	-0,02 €
Prozentuale Differenz	-0,29%
Kaution/Genossenschaftsanteil	
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft	769,27 €
Kaution nach BGB	991,62 €
Differenz	-222,36 €

4.2.3 Wohnungen bis 80 m²

(Wohnungsanzeigen: Anlagen 4 a) bis g))

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 4 a)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anzeige 3 b)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 4 c)	Spar- und Bauverein 4-Zimmer-Wohnung Anlage 4 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 g)
Baujahr								
Baujahr bis 1929	4,64 €							
Baujahr 1930 bis 1969	4,85 €	4,85 €	4,85 €					
Baujahr 1970 bis 1977	4,85 €				4,85 €			
Baujahr 1978 bis 1994	5,59 €			5,59 €			5,59 €	
Baujahr 1995 bis 2001	6,17 €					6,17 €		6,17 €
Wohnungsumfeld								
Innenstadt-Mitte	0,59 €			0,59 €				
Dortmund-West	- €				- €			
Dortmund-Nord	- €	- €						
Dortmund-Ost	0,14 €		0,14 €					
Dortmund-Süd	0,50 €					0,50 €	0,50 €	
Hörde	0,22 €							0,22 €
Bodenbeläge								
Parkett, Keramikböden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	0,25 €					0,25 €		
Beheizungsart								
Fernheizung (Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden)	-0,05 €	-0,05 €	-0,05 €	-0,05 €	-0,05 €			
Weiter Zu- und Abschläge								
Balkon oder Loggia	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	
Terrasse oder Dachterrasse	0,24 €							0,24 €
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u. a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ kombinierbar.	0,32 €							0,32 €
Modernisierung								
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,47 €	0,47 €			0,47 €			
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung / -modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs- Zuschläge kombinierbar.	0,07 €		0,07 €	0,07 €				
		5,35 €	5,09 €	6,28 €	5,35 €	7,00 €	6,17 €	6,95 €

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 4 a)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anzeige 3 b)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 4 c)	Spar- und Bauverein 4-Zimmer-Wohnung Anlage 4 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 g)
Berechnung								
Preis pro m ² nach Mietspiegel		5,35 €	5,09 €	6,28 €	5,35 €	7,00 €	6,17 €	6,95 €
Vergleich								
Wohnfläche [m ²]		74,00	68,59	71,85	76,00	80,00	78,00	78,00
Kaltmiete								
Genossenschaft		296,00 €	295,00 €	409,60 €	319,20 €	658,00 €	362,30 €	373,00 €
Mietspiegel		395,90 €	349,12 €	451,22 €	406,60 €	560,00 €	481,26 €	542,10 €
Differenz		-99,90 €	-54,12 €	-41,62 €	-87,40 €	98,00 €	-118,96 €	-169,10 €
Preis nach m²								
Genossenschaft		4,00 €	4,30 €	5,70 €	4,20 €	8,23 €	4,64 €	4,78 €
Mietspiegel		5,35 €	5,09 €	6,28 €	5,35 €	7,00 €	6,17 €	6,95 €
Differenz		-1,35 €	-0,79 €	-0,58 €	-1,15 €	1,23 €	-1,53 €	-2,17 €
Kaution/Genossenschaftsanteil								
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft		1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.980,00 €	724,60 €	746,00 €
Kaution nach BGB		888,00 €	885,00 €	1.228,80 €	957,60 €	1.974,00 €	1.086,90 €	1.119,00 €
Differenz		412,00 €	415,00 €	71,20 €	342,40 €	6,00 €	-362,30 €	-373,00 €

(Tabelle ist vollständig einsehbar in Anlage 1 d))

(Wohnungsanzeigen: Anlagen 4 h) bis k))

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 h)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 i)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 j)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 4-Zimmer-Wohnung Anlage 4 k)
Baujahr					
Baujahr bis 1929	4,64 €				4,64 €
Baujahr 1930 bis 1969	4,85 €		4,85 €	4,85 €	
Baujahr 1970 bis 1977	4,85 €	4,85 €			
Baujahr 1978 bis 1994	5,59 €				
Baujahr 1995 bis 2001	6,17 €				
Wohnungsumfeld					
Innenstadt-Mitte	0,59 €				
Dortmund-West	- €	- €			
Dortmund-Nord	- €				
Dortmund-Ost	0,14 €		0,14 €	0,14 €	
Dortmund-Süd	0,50 €				
Hörde	0,22 €				0,22 €
Bodenbeläge					
Parkett, Keramikböden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	0,25 €				
Beheizungsart					
Fernheizung (Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden)	-0,05 €				
Weiter Zu- und Abschläge					
Balkon oder Loggia	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	
Terrasse oder Dachterrasse	0,24 €				
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u.a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ kombinierbar.	0,32 €				
Modernisierung					
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,47 €			0,47 €	
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung / -modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs- Zuschläge kombinierbar.	0,07 €				
		4,93 €	5,07 €	5,54 €	4,86 €

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 h)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 i)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 j)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 4-Zimmer-Wohnung Anlage 4 k)
Berechnung					
Preis pro m ² nach Mietspiegel		4,93 €	5,07 €	5,54 €	4,86 €
Vergleich					
Wohnfläche [m ²]		78,00	70,00	73,00	74,70
Kaltmiete					
Genossenschaft		390,00 €	399,00 €	429,00 €	425,00 €
Mietspiegel		384,54 €	354,90 €	404,42 €	363,04 €
Differenz		5,46 €	44,10 €	24,58 €	61,96 €
Preis nach m²					
Genossenschaft		5,00 €	5,70 €	5,88 €	5,69 €
Mietspiegel		4,93 €	5,07 €	5,54 €	4,86 €
Differenz		0,07 €	0,63 €	0,34 €	0,83 €
Kaution/Genossenschaftsanteil					
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft		780,00 €	798,00 €	858,00 €	850,00 €
Kaution nach BGB		1.170,00 €	1.197,00 €	1.287,00 €	1.275,00 €
Differenz		-390,00 €	-399,00 €	-429,00 €	-425,00 €

(Tabelle ist vollständig einsehbar in Anlage 1 d))

Durchschnittswerte der Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche

Berechnung	Durchschnitt
Preis pro m ² nach Mietspiegel	5,69 €
Preis nach m²	
Genossenschaft	5,28 €
Mietspiegel	5,69 €
Differenz	-0,41 €
Prozentuale Differenz	-7,69%
Kaution/Genossenschaftsanteil	
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft	1.085,15 €
Kaution nach BGB	1.188,03 €
Differenz	-102,88 €

4.2.4 Wohnungen bis 95 m²

(Wohnungsanzeigen: Anlagen 5 a) bis g))

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 a)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anzeige 5 b)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 c)	GWG Hombruch-Barop eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 d)	GWG Hombruch-Barop eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 g)
Baujahr								
Baujahr bis 1929	4,64 €						4,64 €	
Baujahr 1930 bis 1969	4,85 €							4,85 €
Baujahr 1970 bis 1977	4,85 €		4,85 €					
Baujahr 1978 bis 1994	5,59 €	5,59 €		5,59 €	5,59 €	5,59 €		
Wohnungsumfeld								
Innenstadt-Mitte	0,59 €						0,59 €	
Dortmund-Ost	0,14 €	0,14 €	0,14 €	0,14 €				
Dortmund-Süd	0,50 €				0,50 €	0,50 €		
Hörde	0,22 €							0,22 €
Bad-Ausstattung								
Gäste WC	0,19 €	0,19 €		0,19 €				
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	0,27 €	0,27 €						
Bodenbeläge								
Parkett, Keramikböden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	0,25 €							0,25 €
Weiter Zu- und Abschläge								
Balkon oder Loggia	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €
Modernisierung								
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,47 €		0,47 €					
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung / -modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs- Zuschläge kombinierbar.	0,07 €						0,07 €	0,07 €
		6,27 €	5,54 €	6,00 €	6,17 €	6,17 €	5,38 €	5,47 €

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 a)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anzeige 5 b)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 c)	GWG Hombruch-Barop eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 d)	GWG Hombruch-Barop eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eG 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 g)
Berechnung								
Preis pro m ² nach Mietspiegel		6,27 €	5,54 €	6,00 €	6,17 €	6,17 €	5,38 €	5,47 €
Vergleich								
Wohnfläche [m ²]		81,9	88	81	81,56	81,82	93	90
Kaltmiete								
Genossenschaft		356,30 €	536,00 €	406,00 €	415,79 €	399,20 €	645,00 €	675,00 €
Mietspiegel		513,51 €	487,52 €	486,00 €	503,23 €	504,83 €	500,34 €	492,30 €
Differenz		-157,21 €	48,48 €	-80,00 €	-87,44 €	-105,63 €	144,66 €	182,70 €
Preis nach m²								
Genossenschaft		4,35 €	6,09 €	5,01 €	5,10 €	4,88 €	6,94 €	7,50 €
Mietspiegel		6,27 €	5,54 €	6,00 €	6,17 €	6,17 €	5,38 €	5,47 €
Differenz		-1,92 €	0,55 €	-0,99 €	-1,07 €	-1,29 €	1,56 €	2,03 €
Kaution/Genossenschaftsanteil								
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft		1.300,00 €	1.072,00 €	1.300,00 €	550,00 €	550,00 €	1.290,00 €	1.350,00 €
Kaution nach BGB		1.068,90 €	1.608,00 €	1.218,00 €	1.247,37 €	1.197,60 €	1.935,00 €	2.025,00 €
Differenz		231,10 €	-536,00 €	82,00 €	-697,37 €	-647,60 €	-645,00 €	-675,00 €

(Tabelle ist vollständig einsehbar in Anlage 1 e))

Durchschnittswerte der Wohnungen bis 95 m² Wohnfläche

Berechnung	Durchschnitt
Preis pro m ² nach Mietspiegel	5,86 €
Preis nach m²	
Genossenschaft	5,70 €
Mietspiegel	5,86 €
Differenz	-0,16 €
Prozentuale Differenz	-2,84%
Kaution/Genossenschaftsanteil	
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft	1.058,86 €
Kaution nach BGB	1.471,41 €
Differenz	-412,55 €

4.2.4 Durchschnittswerte der Wohnungen

<u>Berechnung</u>	<u>Durchschnitt</u>
Preis pro m ² nach Mietspiegel	5,78 €
<u>Preis nach m²</u>	
Genossenschaft	5,57 €
Mietspiegel	5,78 €
Differenz	-0,21 €
Prozentuale Differenz	-3,75%
<u>Kaution/Genossenschaftsanteil</u>	
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft	923,75 €
Kaution nach BGB	1.082,68 €
Differenz	-158,92 €

4.2.5 Auffallender Unterschied zwischen Spar- und Bauverein eG und gws-Wohnen Dortmund-Süd eG in den Durchschnittswerten

Durchschnittswerte Spar- und Bauverein eG

<u>Berechnung</u>	<u>Durchschnitt</u>
Preis pro m ² nach Mietspiegel	5,94 €
<u>Preis nach m²</u>	
Genossenschaft	4,89 €
Mietspiegel	5,94 €
Differenz	-1,05 €
Prozentuale Differenz	-21,54%
<u>Kaution/Genossenschaftsanteil</u>	
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft	1.231,82 €
Kaution nach BGB	886,09 €
Differenz	345,73 €

Durchschnittswerte gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

<u>Berechnung</u>	<u>Durchschnitt</u>
Preis pro m ² nach Mietspiegel	5,48 €
<u>Preis nach m²</u>	
Genossenschaft	5,64 €
Mietspiegel	5,48 €
Differenz	0,16 €
Prozentuale Differenz	2,75%
<u>Kaution/Genossenschaftsanteil</u>	
Genossenschaftsanteil der Genossenschaft	755,44 €
Kaution nach BGB	1.077,42 €
Differenz	-321,98 €

4.3 Zusammenfassung

Die exemplarische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat ergeben, dass bei den Genossenschaftswohnungen der durchschnittliche Mietpreis pro m² 2,84% niedriger ist als die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² nach Mietspiegel (Vgl. Kapitel 4.2.4). Jedoch gilt ein Unterschied von -2,84% noch als ortsüblich (siehe Mietspiegel).¹¹⁰

Bei den Kautionen / Genossenschaftsanteilen sind die Genossenschaften zwar in den Durchschnittswerten billiger als die Kautionen nach BGB §551, jedoch ist dies stark abhängig von der jeweiligen Genossenschaft. So müssen beim Spar- und Bauverein eG immer 1.300 € für einen Genossenschaftsanteil aufgebracht werden.¹¹¹ Bei der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG sind es dagegen in der Regel zwei Monatskaltmieten / Monatsnutzungsentgelte.¹¹²

Somit geht aus dem exemplarischen Praxistest hervor, dass es bei einer Wohnungsbaugenossenschaft keinen finanziellen Vor- oder Nachteil für den Mieter gibt.

Jedoch hat sich eine interessante Tendenz bei der Gegenüberstellung von Spar- und Bauverein eG und der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG herausgestellt.

¹¹⁰ Vgl. Stadt Dortmund: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund. Unterpunkt 4 Mietspiegeltabelle. Amtsblatt der Stadt Dortmund, 30.12.2016.

¹¹¹ Vgl. Spar- und Bauverein: Im Internet: Quelle: <http://www.sparbau-dortmund.de/mietwohnungen/service/haeufig-gestellte-fragen/> letzter Zugriff 23.06.2017 16:00 Uhr.

¹¹² Vgl. gws-Wohnen Dortmund-Süd Im Internet: <http://www.gws-dortmund.de/default.aspx/G/111327/L/1031/R/-1/T/127467/A/1/ID/127467> letzter Zugriff 23.06.2017 16:00 Uhr.

So liegen die Nutzungsentgelte / Kaltmieten pro m² des Spar- und Bauverein eG um 21,54% niedriger als die durchschnittliche Nettokaltmieten pro m² nach Mietspiegel (Vgl. Kapitel 4.2.5). Damit sind die Nutzungsentgelte / Kaltmieten pro m² niedriger als die Untergrenze des Mietspiegels, der eine maximalen Ausschlag nach unten von 18,75% angibt.¹¹³

Dagegen liegen die Nutzungsentgelte/Kaltmieten pro m² der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG um 2,75% über der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² des Mietspiegels (Vgl. Kapitel 4.2.5) und bewegen sich damit im Toleranzbereich des Mietspiegels.¹¹⁴

Aus diesem Unterschied geht hervor, dass der Preis pro m² abhängt von der jeweiligen Wohnungsbaugenossenschaft. Dadurch kann ein finanzieller Vorteil für die Mieter bei bestimmten Wohnungsbaugenossenschaften erreicht werden.

¹¹³ Vgl. Stadt Dortmund: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund, Amtsblatt der Stadt Dortmund, 30.12.2016.

¹¹⁴ Vgl. Stadt Dortmund: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund, Amtsblatt der Stadt Dortmund, 30.12.2016.

5. Zusammenfassung

Der genossenschaftliche Wohnungsbau und das genossenschaftliche Wohnen wurden in dieser Bachelorarbeit untersucht. Hierzu war es zunächst erforderlich, die Geschichte und die damit zusammenhängenden Entwicklungen der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland zu betrachten.

Die heutigen Wohnungsbaugenossenschaften sind das Ergebnis dieser Entwicklungen und funktionieren nach dem gleichen Grundprinzip wie im Jahre 1867. Die Idee der Wohnungsbaugenossenschaft entstand aufgrund der Wohnungsnot der Bevölkerung in der Zeit der industriellen Revolution und war Vordenkern, wie z.B. V. A. Huber und F. H. Schulze-Delitzsch, zu verdanken. Aber erst die Gesetze von 1867 und 1889 ermöglichten es den Wohnungsbaugenossenschaften offiziell als Unternehmensform zu existieren und zu funktionieren. Die Gesetze betrafen die Genossenschaften im Allgemeinen und gaben ihnen bestimmte Vorschriften und die beschränkte Haftung. Danach im Jahre 1930 wurden die Wohnungsbaugenossenschaften gesetzlich als gemeinnützig anerkannt und erhielten dadurch Steuererleichterungen. Diese Ereignisse zeigen die Wichtigkeit der sozialen und politischen Einflüsse auf die Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaften auf.

Erst durch die Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaften im Laufe der Geschichte entstand eine Alternative zum privatwirtschaftlichen Wohnungsbau.

Um die Funktionsweise des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und Wohnens zu verstehen, wurden zunächst die Grundprinzipien einer Genossenschaft behandelt. Daraus erschloss sich, dass das Hauptziel einer Genossenschaft immer die Förderung der Belange der Mitglieder ist. Dabei sind die Mitglieder mithilfe des "Identitätsprinzips" gleichzeitig Kunden und Teilhaber der Genossenschaft. Damit üben Sie einen großen Einfluss auf die Genossenschaft aus und haben Mitspracherecht bei vielen Entscheidungen. Doch mit diesem Recht geht auch die Verpflichtungen einher die Satzung der Genossenschaft zu befolgen und der Genossenschaft finanzielle Unterstützung in Form von Genossenschaftsanteilen zu geben. Die Leitung der Genossenschaft wird auch von den Mitgliedern gewählt und besteht aus einem Vorstand und einem Aufsichtsrat. Diese kümmern sich um die finanziellen und sozialen Angelegenheiten der Genossenschaft und müssen selbst Mitglieder der Genossenschaft sein. Um die Werte einer Genossenschaft zu sichern, gibt es regelmäßige Prüfungen, die den genossenschaftlichen Auftrag der Förderung der Mitglieder und ihre finanzielle Verantwortung kontrollieren.

Die Funktionsweise der Genossenschaften ist demokratischer und nutzerorientierter als die Funktionsweise der privatwirtschaftlichen Unternehmen. Jedoch ist eine Genossenschaft dadurch auch unflexibler und unterliegt mehr Kontrollen als die privatwirtschaftlichen Unternehmen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft stellt eine Sonderform auf Grundlage einer Genossenschaft dar. Sie ist darauf spezialisiert das Verlangen der Mitglieder nach Wohnraum zu fördern. Dadurch handelt eine Wohnungsbaugenossenschaft nicht gewinnorientiert und bietet den Mitgliedern den Vorteil von kostengünstigen Wohnungen. Jedoch muss sich auch eine Wohnungsbaugenossenschaft finanzieren und somit bekommt das Mitglied einen Nutzungsüberlassungsvertrag für seine Wohnung, in dem die Aufwandsentschädigungshöhe (Miete) festgehalten ist. Durch den Nutzungsüberlassungsvertrag ergeben sich für das Mitglied langfristige Vorteile im Bereich des Kündigungsschutzes, so z.B. gibt es keine Eigenbedarfskündigung wie bei einem privatwirtschaftlichen Vermieter. Auch wird im Gegensatz zu privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen keine Kautionszahlung bezahlt, sondern das Mitglied erwirbt einen Genossenschaftsanteil. Der zu bezahlende Betrag wird in den jeweiligen Satzungen der Genossenschaften festgesetzt. Doch gibt es nicht nur finanzielle Vorteile für das Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft, sondern auch soziale und kulturelle Vorteile. Um die sozialen und kulturellen Belange der Mitglieder wird sich im Rahmen des Förderungsauftrags der Genossenschaft gekümmert. So werden z.B. Nachbarschaftsfeste organisiert, um die Gemeinschaft der Mitglieder zu fördern.

Durch diese Funktionsweisen stellen die Wohnungsbaugenossenschaften finanziell und sozial eine Alternative zum privatwirtschaftlichen Wohnungsbau für die Mieter dar.

Jedoch wurde durch die exemplarische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Wohnungsbaugenossenschaften in der Stadt Dortmund festgestellt, dass die kostengünstigen Wohnungen der Genossenschaften nicht billiger sind als der ortsübliche Durchschnitt. Damit wurde an einem exemplarischen Beispiel gezeigt, dass kostengünstig nicht gleich billig bedeutet.

Im Fazit kann man sagen, dass die Wohnungsbaugenossenschaften nicht billiger sind als die privatwirtschaftlichen Unternehmen, aber eine andere Art des Wohnens und Verwaltens darstellen. So ist der Mieter nicht nur Nutzer, sondern gleichzeitig auch Mitglied des Unternehmens und hat damit ein Mitspracherecht innerhalb der Wohnungsgenossenschaft. Die gewählte Verwaltung der Wohnungsbaugenossenschaften fördert zusätzlich auch die sozialen und kulturellen Belange der Mitglieder und fördert so ein Gefühl der Gemeinschaft.

Abkürzungsverzeichnis:

Anm. – Anmerkung

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BRD – Bundesrepublik Deutschland

DDR – Deutsch Demokratische Republik

Vgl. – Vergleiche

Abbildungsverzeichnis:

1 a)

Dortmund auf einen Blick

Geografische Lage	51° 30' 58" nördlicher Breite und 7° 28' 05" östlicher Länge			
Fläche	280,7 km ²			
Merkmal	Stichtag	2014	2015	2016
Einwohner (Hauptwohnbevölkerung)	31.12.	589.283	596.575	601.150
Geburten	Jahr	5.395	5.215	5.848
Sterbefälle	Jahr	6.609	7.058	6.881
Außenwanderungen - Zuzüge	Jahr	35.430	37.985	35.562
Außenwanderungen - Fortzüge	Jahr	29.254	28.892	29.744
Binnenwanderungen - Umzüge	Jahr	47.569	46.864	46.090
Erwerbstätige am Arbeitsort	Ø	315.300	309.500	...
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	30.06.	212.622	218.146	223.017
Arbeitslose	30.06.	38.169	37.814	36.156
Arbeitslosenquote (alle zivilen Erwerbspersonen)	30.06.	12,8	12,6	11,8
Kraftfahrzeugbestand	31.12.	...	...	...
Studierende - TU Dortmund	Wintersemester	32.801	33.554	34.235
Studierende - FH Dortmund	Wintersemester	12.992	13.559	13.771

Quelle: dortmunderstatistik

1 b)

Gebäude- und Wohnungsbestand am 31.12.

Merkmal	2000	2005	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
... in Gebäuden mit Wohnraum										
Gebäudebestand	86.075	91.082	93.136	93.660	94.154	94.526	95.124	95.484	...	...
Wohnungsbestand	299.004	310.712	314.070	315.120	316.066	316.773	317.799	318.697	...	...
... in Wohngebäuden ¹⁾										
Gebäudebestand	84.774	89.570	91.533	92.051	92.536	92.907	93.511	93.858	...	...
Wohnungsbestand	293.616	304.053	306.694	307.724	308.568	309.072	310.060	310.860	...	...
... in Nichtwohngebäuden ²⁾										
Gebäudebestand	1.244	1.389	1.423	1.426	1.431	1.429	1.421	1.428	...	...
Wohnungsbestand	3.233	3.656	3.712	3.724	3.808	3.782	3.800	3.827	...	...
... in Wohnheimen										
Gebäudebestand	57	123	180	183	187	190	192	198	...	...
Wohnungsbestand	2.155	3.003	3.664	3.672	3.690	3.919	3.939	4.010	...	...
Durchschnittliche Belegungsziffer ³⁾	1,98	1,91	1,86	1,86	1,85	1,85	1,86	1,87	...	...

¹⁾ Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzungsfläche) Wohnzwecken dienen.

²⁾ Nichtwohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Nichtwohnzwecke (gemessen an der Gesamtnutzungsfläche) bestimmt sind.

³⁾ Personen je Wohnung auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung zum 31.12..

Quelle: dortmunderstatistik

Quellenverzeichnis:

Baumgarten, Willi:

Baugenossenschaften in Handwörterbuch des Wohnungswesens. Jena, 1930. entnommen aus Fuhrich, Manfred u.a.: Neue Heimat. Hamburg, 1983. und Möller, Ilse: Hamburg: 8 Übersichten und 38 Tabellen im Text., 2. Auflage Gotha 1999.

Bernhardt, Christoph:

Wir bauen eine neue Stadt: Im Verein gegen die Wohnungsnot: Zur Renaissance einer mehr als 100 Jahren alte Idee in Die Zeit, 23.05 2013.

Brecht, Julius u. Klabunde, Erich:

Wohnungswirtschaft in unserer Zeit. Hamburg, 1950 entnommen aus: Schwenke, Hans-J.: 75 Jahre Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG, von einer Selbsthilfe-Einrichtung zu einem modernen Wohnungsunternehmen, auch im 21. Jahrhundert solide, zuverlässig und zeitgemäß. Hamburg, 2001.

Brendel, Marvin:

Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR. Artikel im Internet: <http://genossenschaftsgeschichte.info/arbeiterwohnungsbaugenossenschaft-en-der-ddr-814>.

Brendel, Marvin:

“Führerprinzip“ statt Selbstverwaltung: Genossenschaften in der NS-Zeit: Gleichschaltung. Artikel im Internet: <http://genossenschaftsgeschichte.info/genossenschaften-ns-zeit-gleichschaltung-648>.

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.):

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Zuletzt geändert 16.06.2017.

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.):

Genossenschaftsgesetz. Zuletzt geändert 11.04.2017.

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.):

Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften
(Genossenschaftsgesetz – GenG). Zuletzt geändert 10.05.2016.

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz u. Juris GmbH (Hrsg.):

Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Zuletzt
geändert 10.05.2016.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.):

Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften Potenziale
und Perspektiven. Dessau, 2004.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.):

Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften Potenziale
und Perspektiven. Kurzfassung. Dessau, 2004.

Bundestag (Hrsg.):

Gesetz zur Einführung der Europäischen Genossenschaft und zur
Änderung des Genossenschaftsrechts, Artikel 3, Bundesgesetzblatt, 2006.
Im Internet: <http://www.buzer.de/gesetz/7328/a144653.html>.

Burkhardt, Helge:

2.Kapitel: Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. In: Heinrich-
Kaufmann-Stiftung (Hrsg.): Beiträge zur 6. Tagung zur Genossenschafts-
geschichte am 28. Und 29. Oktober 2011 im Museum der Arbeit in
Hamburg. Norderstadt, 2012 (E-Book keine Seitenzahl).

Burkhardt, Helge:

2.Kapitel: Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Die Zeit des
Nationalsozialismus 1933 bis 1945 In: Heinrich-Kaufmann-Stiftung (Hrsg.):
Beiträge zur 6. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 28. Und 29.
Oktober 2011 im Museum der Arbeit in Hamburg. Norderstadt, 2012 (E-
Book keine Seitenzahl).

Deutschen Presse Agentur (Hrsg.):

Artikel, Wohnungsgenossenschaft: Mitglied werden, auf Wohnung warten.
Im Internet: <https://www.berlin.de/special/finanzen-und-recht/recht/2957365-2625165-wohnungsgenossenschaft-mitglied-statt-mi.html>, 2013.

Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland (Hrsg.):

So funktioniert eine Genossenschaft, Genossenschaftsanteile im Internet:
<https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/wie-funktioniert-genossenschaft/>.

Faust, Helmut:

Geschichte der Genossenschaftsbewegung, 3. Auflage, Frankfurt am Main, 1977.

Glenk, Hartmut:

Die eingetragene Genossenschaft. München, 1996.

GWG Hombruch-Barop eG:

Im Internet: <http://www.gwg-hombruch-barop.de/>.

gws-Wohnen Dortmund-Süd eG:

Im Internet: <http://www.gws-dortmund.de/>.

Hirschfeld, Gerhard:

Enzyklopädie Erster Weltkrieg. Stuttgart, 2009.

Kein Autor:

Zur Geschichte der Bau- und Wohnungsgenossenschaften. Im Internet:
http://www.wgaufbau-dresden.de/fileadmin/user_upload/wgadresden/Entstehung-Genossenschaften.pdf.

Kent, Bruce:

The Spoils of War. The Politics, Economics, and Diplomacy of Reparations 1918–1932. Clarendon, Oxford 1989.

Kanther, Michael Alfred:

Victor Aimé Huber. Sozialreformer und Wegbereiter der sozialen Wohnungswirtschaft. Berlin, 2000.

Kinder, Hermann:

dtv-Atlas zur Weltgeschichte Band 1: Von den Anfängen bis zur Französischen Revolution. dtv, 23. Aufl., 1989.

Kunhert, Jan u. Leps, Olof:

Neue Wohnungsgemeinnützlichkei: Wege zu langfristig preiswerten und Zukunftsgerechtem Wohnraum. VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2017.

Kornblum, Udo:

Bundesweite Rechtstatsachen zum Unternehmens- und Gesellschaftsrecht. GmbHR, 2016.

Lang, Johann:

Staatsaufsicht über Prüfungsverbände. In: Zur Reform des Genossenschaftsrechts, Referate und Materialien, Band 3, Bonn, 1959.

Lange, A. u. Sonnemann, L.:

Jedermann Hauseigentümer. Duisburg, 1865 in Reprint der Duisburger Hochschulbeiträge 4, Walter Braun Verlag, Duisburg, 1975.

Leinemann, Jürgen:

Gratwanderungen, Machtkämpfe, Visionen. Deutsche Momente. Wien, 1999.

Martens, Holger:

1.Kapitel, Das Hamburger Genossenschaftsregister. in Heinrich-Kaufmann-Stiftung (Hrsg.): Beiträge zur 6. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 28. Und 29. Oktober 2011 im Museum der Arbeit in Hamburg, Norderstadt, 2012 (E-Book keine Seitenzahl).

Merk, Gerhard:

Programmierte Einführung in die Volkswirtschaftslehre. Bd. 1: Grundlagen. Wiesbaden (Gabler), 1974.

Ministerium für Bauen und Verkehr (Hrsg.):

Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB), 12.12.2009.

Ostermann, Rainer u. Wischmann, Frank:

Basiswissen Ökonomie – Theorie, Technik, Transfer. Herdecke, 2008.

Papon, Kerstin:

Studie zu Immobilienpreisen: Wohnen in Großstädten wird teuer. Artikel in Frankfurter Allgemeine Zeitung, 23.06.2015.

Putzger, Friedrich Wilhelm:

Historischer Weltatlas, Velhagen, 89. Auflage 1965.

Schubert, Werner:

100 Jahre Genossenschaftsgesetz: Quellen zur Entstehung und jetziger Stand. Tübingen, 1989.

Spar- und Bauverein Dortmund eG:

im Internet: <http://www.sparbau-dortmund.de/>.

Spar- und Bauverein Dortmund eG:

Feste für Bewohner. Im Internet: <http://www.sparbau-dortmund.de/leben/nachbarschaft/bewohnerfeste/>.

Springer Gabler Verlag (Hrsg.):

Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Genossenschaft, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/54798/genossenschaft-v11.html>.

Springer Gabler Verlag (Hrsg.):

Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Genossenschaftsorgane, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/5854/genossenschaftsorgane-v7.html>.

Springer Gabler Verlag (Hrsg.):

Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Wohnungsgenossenschaft, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1477/wohnungsgenossenschaft-v10.html>.

Stadt Dortmund (Hrsg.):

Eckdaten, Dortmund auf einen Blick und Bauen und Wohnen, Gebäude und Wohnungsbestand im Internet:
https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/stadtportraet/statistik/start_statistik/index.html.

Stadt Dortmund (Hrsg.):

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund, Amtsblatt der Stadt Dortmund, 30.12.2016.

Steding, Rolf:

Das Genossenschaftsgesetz – das „Meisterstück“ von Hermann Schulze-Delitzsch. in: Hermann Schulze-Delitzsch Weg – Werk – Wirken. Festschrift zum 200. Geburtstag am 29. August 2008. Delitzsch, 2008.

Vossberg, W.:

"Die deutsche Baugenossenschafts-Bewegung" Inauguraldissertation. Halle a. S., 1905.

Westfalen-Blatt (Hrsg.):

Eine Idee für die Ewigkeit, Bielefeld, 04/2012.

Wissenschaftliche Dienste des Bundestages (Hrsg.):

Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft. Berlin, 2013.

Wissenschaftlichen Dienste des deutschen Bundestages (Hrsg.):

Geschichte und Bedeutung der Wohnungsbaugesellschaften der DDR. Berlin, 2007.

Selbstständigkeitserklärung:

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Stellen sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Ort, Datum Unterschrift der

Verfasserin/ des Verfassers

.....

.....

Anlagen:

Anlage 1:

1 a)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)
Baujahr		
A1	Baujahr bis 1929	4,64 €
A2	Baujahr 1930 bis 1969	4,85 €
A3	Baujahr 1970 bis 1977	4,85 €
A4	Baujahr 1978 bis 1994	5,59 €
A5	Baujahr 1995 bis 2001	6,17 €
A6	Baujahr 2002 bis 2005	6,56 €
A7	Baujahr 2006 bis 2011	6,94 €
	Wohnungsumfeld	
B1	Innensiedlung-Mitte	0,59 €
B2	Innensiedlung-Nord	0,20 €
B3	Dortmund-West	- €
B4	Dortmund-Nord	- €
B5	Dortmund-Ost	0,14 €
B6	Dortmund-Süd	0,50 €
B7	Hörde	0,22 €
	Wohnungsgröße	
C1	bis 40 m²	0,86 €
C2	von 40,01 bis 50 m²	0,42 €
C3	von 50,01 bis 60 m²	0,22 €
C4	von 110,01 bis 120 m²	0,13 €
C5	über 120 m²	0,34 €
C6	Apartments	1,32 €
	Bad-Ausstattung	
D1	Gäste WC	0,19 €
D2	Badzimmer mit Badewanne und separater Dusche	0,27 €

1 a)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)
Bodenbeläge		
E1	Ohne Oberböden vermietet	0,37 €
E2	Einfacher PVC-Bodenbeläge	0,15 €
E3	Parkett, Keramikböden, aufbereitete Hobeldielen oder Naturstein	0,25 €
E4	Trittschalldämmung (nach 1980) bei Parkett, Keramikböden, aufbereiteten Hobeldielen oder Naturstein als überwiegend verwendetem Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit dem Zuschlag „Parkett, Keramikböden, aufbereitete Hobeldielen oder Naturstein“.	0,36 €
Behelzungsart		
F1	Fernheizung (Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden)	0,05 €
F2	Nachtspeispeicher	0,08 €
F3	Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	0,46 €
F4	Wohnung (Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt oder keine Heizung vom Vermieter gestellt	0,56 €
Weiter Zu- und Abschläge		
G1	Einen oder mehrere gefangene Räume (Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)	0,06 €
G2	Kein fließend warmes Wasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser beispielsweise 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.)	0,13 €
G3	Balkon oder Loggia	0,08 €
G4	Terrasse oder Dachterrasse	0,24 €
G5	Schalldämmung, die das zur Schalldämmung vorgeschriebene Maß erfüllt (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719).	0,21 €
G6	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d. h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	0,07 €
G7	Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u. a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkon/Terrassen). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ kombinierbar.	0,32 €
Modernisierung		
H1	Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1980 bis 1994 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,30 €
H2	Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1995 bis 2001 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,39 €
H3	Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,47 €
H4	Erstmaliger/nachträglicher Einbau einer Heizungsanlage oder Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) 1995 oder später in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungszuschläge kombinierbar.	0,08 €
H5	Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung / -modernisierung (Neuverfließen und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungszuschläge kombinierbar.	0,07 €

1 b)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)	Spar- und Bauverein 1-Zimmer-Wohnung Anlage 2 a)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 b)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 c)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 1,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 e)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 1,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 h)
Baujahr			4,64 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €		4,85 €	4,64 €
A1	4,64 €		4,64 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €		4,85 €	4,64 €
A2	4,85 €			4,85 €	4,85 €	4,85 €		4,85 €	
A3	4,85 €								
A4	5,59 €	5,59 €							
A5	6,17 €								
A6	6,56 €						6,56 €		
A7	6,94 €								
Wohnungsumfeld									
B1	0,59 €		0,59 €						
B2	-0,20 €								
B3	- €					- €			
B4	- €								
B5	0,14 €			0,14 €			0,14 €		
B6	0,50 €	0,50 €							
B7	0,22 €							0,22 €	0,22 €
Wohnungsgröße									
C1	0,85 €	0,85 €						0,85 €	0,85 €
C2	0,42 €		0,42 €	0,42 €	0,42 €	0,42 €	0,42 €		
C3	0,22 €								
C4	-0,13 €								
C5	-0,34 €								
C6	1,32 €								
Bad-Ausstattung									

1 b)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)	Spar- und Bauverein 1-Zimmer-Wohnung Anlage 2 a)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 b)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 c)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 1,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 e)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 1,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 h)
D1	0,19 €								
D2	0,27 €								
Bodenbeiträge									
E1	-0,37 €								
E2	-0,15 €	0,15 €							
E3	0,25 €		0,25 €						
E4	0,36 €								
Beheizungsart									
F1	-0,05 €								
F2	-0,08 €								
F3	-0,46 €								
F4	-0,56 €								
Weiter Zu- und Abschläge									
G1	-0,06 €								
G2	-0,13 €								
G3	0,08 €			0,08 €					
G4	0,24 €								
G5	0,21 €								
G6	0,07 €							0,07 €	
G7	0,32 €								
Modernisierung									
H1	0,30 €								
H2	0,39 €								
H3	0,47 €		0,47 €						

1 b)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)	Spar- und Bauverein 1-Zimmer-Wohnung Anlage 2 a)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 b)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 c)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 1,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 e)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 1,5-Zimmer-Wohnung Anlage 2 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2-Zimmer-Wohnung Anlage 2 h)
H4	0,38 €								
H5	0,07 €								
		6,79 €	6,37 €	5,49 €	5,27 €	5,27 €	7,19 €	5,92 €	5,71 €
Berechnung									
Preis pro m² nach Mietspiegel		6,79 €	6,37 €	5,49 €	5,27 €	5,27 €	7,19 €	5,92 €	5,71 €
Vergleich									
Wohnfläche [m²]		22,68	49,26	43	42	41	44,76	39	38
Kaltmiete									
Genossenschaft		151,80 €	261,10 €	256,00 €	209,00 €	249,00 €	222,50 €	229,00 €	234,00 €
Mietspiegel		154,00 €	313,79 €	236,07 €	221,34 €	216,07 €	321,82 €	230,88 €	216,98 €
Differenz		- 2,20 €	- 52,69 €	19,93 €	- 12,34 €	32,93 €	- 99,32 €	- 1,88 €	17,02 €
Preis nach m²									
Genossenschaft		6,69 €	5,30 €	5,95 €	4,98 €	6,07 €	4,97 €	5,87 €	6,16 €
Mietspiegel		6,79 €	6,37 €	5,49 €	5,27 €	5,27 €	7,19 €	5,92 €	5,71 €
Differenz		- 0,10 €	- 1,07 €	0,46 €	- 0,29 €	0,80 €	- 2,22 €	- 0,05 €	0,45 €
Kautionsgenossenschaftanteil									
Genossenschaftanteil der Genossenschaft		1.300,00 €	1.300,00 €	512,00 €	418,00 €	488,00 €	1.300,00 €	458,00 €	468,00 €
Kautions nach BGB		455,40 €	783,30 €	788,00 €	627,00 €	747,00 €	667,50 €	687,00 €	702,00 €
Differenz		844,60 €	516,70 €	- 266,00 €	- 208,00 €	- 249,00 €	632,50 €	- 229,00 €	- 234,00 €
Vergleich mit ganzen Zahlen									

1 b)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)		Spar- und Bauverein 1-Zimmer- Wohnung Anlage 2 a)		Spar- und Bauverein 2-Zimmer- Wohnung Anlage 2 b)		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 2 c)		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 1,5- Zimmer-Wohnung Anlage 2 d)		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 2 e)		Spar- und Bauverein 2-Zimmer- Wohnung Anlage 2 f)		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 1,5- Zimmer-Wohnung Anlage 2 g)		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2- Zimmer-Wohnung Anlage 2 h)	
		43	42	41	44,76	39	38												
Wohnfläche [m²]		22,68	49,26	43	42	41	44,76	39	38										
<u>Kaltmiete</u>																			
Genossenschaft		151,80000	261,10000	256,00000	209,00000	249,00000	222,50000	229,00000	234,00000										
Mietspiegel		153,99720	313,78620	236,07000	221,34000	216,07000	321,82440	230,88000	216,98000										
Differenz		-2,19720	-52,68620	19,93000	-12,34000	32,93000	-99,32440	-1,88000	17,02000										
<u>Preis nach m²</u>																			
Genossenschaft		6,69312	5,30045	5,95349	4,97619	6,07317	4,97096	5,87179	6,15789										
Mietspiegel		6,79000	6,37000	5,49000	5,27000	5,27000	7,19000	5,92000	5,71000										
Differenz		-0,09688	-1,06955	0,46349	-0,29381	0,80317	-2,21904	-0,04821	0,44789										
<u>Kautiön/Genossenschaftanteil</u>																			
Genossenschaftanteil der Genossenschaft		1300,00000	1300,00000	512,00000	418,00000	498,00000	1300,00000	458,00000	468,00000										
Kautiön nach BGB		455,40000	783,30000	768,00000	627,00000	747,00000	667,50000	687,00000	702,00000										
Differenz		844,60000	516,70000	-256,00000	-209,00000	-249,00000	632,50000	-229,00000	-234,00000										

1 c)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)												
Baujahr		Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 a)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 b)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 c)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 f)	GWG Hornbruch-Barop eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 h)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 i)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2-Zimmer-Wohnung Anlage 3 j)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 k)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 l)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 3 m)
A1		4,64 €												
A2		4,85 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €		4,85 €	4,85 €	4,85 €			4,85 €		4,85 €
A3		4,85 €						4,85 €						
A4		5,59 €				5,59 €				5,59 €	5,59 €		5,59 €	
A5		6,17 €												
A6		6,56 €												
A7		6,94 €												
Wohnungsumfeld														
B1		0,59 €												
B2		-0,20 €								-0,2				
B3		- €												
B4		- €												
B5		0,14 €	0,14 €	0,14 €	0,14 €		0,14 €							
B6		0,50 €					0,50 €				0,50 €			0,50 €
B7		0,22 €			0,22 €	0,22 €		0,22 €	0,22 €			0,22 €	0,22 €	
Wohnungsgröße														
C1		0,85 €												
C2		0,42 €												
C3		0,22 €			0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €
C4		-0,13 €												
C5		-0,34 €												
C6		1,32 €												

1 c)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)		Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 a)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 b)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 c)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 f)	GWG Hornbruch-Barop eg 3-Zimmer- Wohnung Anlage 3 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 h)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 i)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2- Zimmer-Wohnung Anlage 3 j)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-Zimmer Wohnung Anlage 3 k)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 l)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 m)
Bad-Ausstattung																
D1		0,19 €														
D2		0,27 €														
Bodenbeläge																
E1		-0,37 €														
E2		-0,15 €														
E3		0,25 €												0,25 €		
E4		0,36 €														
Beheizungsart																
F1		-0,05 €														
F2		-0,08 €														
F3		-0,48 €														
F4		-0,56 €														
Weiter Zu- und Abschläge																
G1		-0,06 €														
G2		-0,13 €														
G3		0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €			0,08 €				0,08 €		0,08 €	0,08 €
G4		0,24 €														
G5		0,21 €					0,21 €									
G6		0,07 €						0,07 €								
G7		0,32 €														
Moderernisierung																
H1		0,30 €	0,30 €	0,30 €		0,30 €										

1 c)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 a)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anzeige 3 b)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 3 c)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 f)	GWG Hombruch-Barop eg 3-Zimmer- Wohnung Anlage 3 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 h)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 i)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2- Zimmer-Wohnung Anlage 3 j)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-Zimmer Wohnung Anlage 3 k)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 l)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 m)
Vergleich mit ganzen Zahlen														
Wohnfläche [m²]		63,19	62,02	63,19	57	59	58	59	59	59	59	54	56	65
Kaltmiete														
Genossenschaft		287,00000	266,90000	287,00000	317,00000	374,00000	365,00000	356,36000	314,00000	309,4	237,26	378,00000	366,00000	339,00000
Mietspiegel		339,33030	318,78280	339,33030	317,49000	359,90000	310,88000	328,63000	312,11000	335,12	338,67	302,94000	342,16000	357,50000
Differenz		-52,33030	-51,88280	-52,33030	-0,49000	14,10000	54,12000	27,73000	1,89000	-25,72	-101,41	75,06000	23,84000	-18,50000
Preis nach m²														
Genossenschaft		4,54186	4,30345	4,54186	5,56140	6,33898	6,29310	6,04000	5,32203	5,244067797	4,476603774	7,00000	6,53571	5,21538
Mietspiegel		5,37000	5,14000	5,37000	5,57000	6,10000	5,36000	5,57000	5,29000	5,68	6,39	5,61000	6,11000	5,50000
Differenz		-0,82814	-0,83655	-0,82814	-0,00860	0,23898	0,93310	0,47000	0,03203	-0,4358932203	-1,913396226	1,39000	0,42571	-0,28462
Kaution/Genossenschaftanteil/ Genossenschaftanteil der														
Genossenschaft		1300,00000	1300,00000	1300,00000	634,00000	748,00000	730,00000	550,00000	628,00000	618,8	474,52	756,00000	732,00000	678,00000
Kaution nach BGB		861,00000	800,70000	861,00000	951,00000	1122,00000	1095,00000	1089,08000	942,00000	928,2	711,78	1134,00000	1098,00000	1017,00000
Differenz		439,00000	499,30000	439,00000	-317,00000	-374,00000	-365,00000	-519,08000	-314,00000	-309,4	-237,26	-378,00000	-366,00000	-339,00000

1 c)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)						
Baujahr		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2- Zimmer-Wohnung Anlage 3 n)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 o)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 p)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 q)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 r)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 s)	
A1	4,64 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €		4,85 €	4,64 €	
A2	4,85 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €		4,85 €		
A3	4,85 €							
A4	5,59 €				5,59 €			
A5	6,17 €							
A6	6,56 €							
A7	6,94 €							
Wohnungsumfeld								
B1	0,59 €							
B2	-0,20 €							
B3	- €		- €					
B4	- €							
B5	0,14 €							
B6	0,50 €			0,50 €				
B7	0,22 €	0,22 €				0,22 €	0,22 €	
Wohnungsgröße								
C1	0,85 €							
C2	0,42 €							
C3	0,22 €			0,22 €	0,22 €		0,22 €	
C4	-0,13 €							
C5	-0,34 €							
C6	1,32 €							

1 c)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)					
Bad-Ausstattung							
D1		0,19 €					
D2		0,27 €	0,27 €				
Bodenbeläge							
E1		-0,37 €					
E2		-0,15 €					
E3		0,25 €	0,25 €				
E4		0,36 €					
Beheizungsart							
F1		-0,05 €					
F2		-0,08 €					
F3		-0,46 €					
F4		-0,56 €					
Weiter Zu- und Abschläge							
G1		-0,06 €					
G2		-0,13 €					
G3		0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €
G4		0,24 €					
G5		0,21 €					
G6		0,07 €					
G7		0,32 €					
Moderinisierung							
H1		0,30 €	0,30 €				
	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2-						
	Zimmer-Wohnung Anlage 3 n)						
	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-						
	Zimmer-Wohnung Anlage 3 o)						
	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-						
	Zimmer-Wohnung Anlage 3 p)						
	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5-						
	Zimmer-Wohnung Anlage 3 q)						
	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-						
	Zimmer-Wohnung Anlage 3 r)						
	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-						
	Zimmer-Wohnung Anlage 3 s)						

1 c)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2- Zimmer-Wohnung Anlage 3 n)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 o)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 p)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2-5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 q)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 r)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 s)
H2	0,39 €						
H3	0,47 €						
H4	0,08 €						
H5	0,07 €	0,07 €	0,07 €	0,07 €			
		5,96 €	4,93 €	5,72 €	5,89 €	5,07 €	5,08 €
Berechnung							
Preis pro m² nach Mietspiegel		5,96 €	4,93 €	5,72 €	5,89 €	5,07 €	5,08 €
Vergleich							
Wohnfläche [m²]		63	65	60	60	65	53,7
Kaltmiete							
Genossenschaft		415,00 €	360,00 €	379,00 €	305,38 €	359,00 €	265
Mietspiegel		375,48 €	320,45 €	343,20 €	353,40 €	329,55 €	272,796
Differenz		39,52 €	39,55 €	35,80 €	- 48,04 €	29,45 €	- 7,796
Preis nach m²							
Genossenschaft		6,59 €	5,54 €	6,32 €	5,09 €	5,52 €	4,934823091
Mietspiegel		5,96 €	4,93 €	5,72 €	5,89 €	5,07 €	5,08
Differenz		0,63 €	0,61 €	0,60 €	- 0,80 €	0,45 €	- 0,145178909
Kautions/Genossenschaftanteil							
Genossenschaft		830,00 €	720,00 €	758,00 €	610,72 €	718,00 €	530
Kautions nach BGB		1.245,00 €	1.080,00 €	1.137,00 €	918,08 €	1.077,00 €	795
Differenz		- 415,00 €	- 360,00 €	- 379,00 €	- 305,38 €	- 359,00 €	- 265

1 c)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)	Zimmer-Wohnung Anlage 3					
		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2- Zimmer-Wohnung Anlage 3 n)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 o)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 p)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 2,5- Zimmer-Wohnung Anlage 3 q)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 r)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3- Zimmer-Wohnung Anlage 3 s)
Vergleich mit ganzen Zahlen							
Wohnfläche [m²]		63	65	60	60	65	53,7
Kaltmiete							
Genossenschaft		415,00000	360,00000	379,00000	305,36000	359,00000	265
Mietspiegel		375,48000	320,45000	343,20000	353,40000	329,55000	272,796
Differenz		39,52000	39,55000	35,80000	-48,04000	29,45000	-7,796
Preis nach m²							
Genossenschaft		6,58730	5,53846	6,31667	5,08933	5,52308	4,934823091
Mietspiegel		5,96000	4,93000	5,72000	5,89000	5,07000	5,08
Differenz		0,62730	0,60846	0,59667	-0,80067	0,45308	-0,145176909
Kautions/Genossenschaftanteil							
Genossenschaftanteil der Genossenschaft		830,00000	720,00000	758,00000	610,72000	718,00000	530
Kautions nach BGB		1245,00000	1080,00000	1137,00000	916,08000	1077,00000	795
Differenz		-415,00000	-360,00000	-379,00000	-305,36000	-359,00000	-265

1 d)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)													
Baujahr		Spar- und Bauverein 3-Zimmer- Wohnung Anlage 4 a)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer- Wohnung Anlage 4 b)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer- Wohnung Anlage 4 c)	Spar- und Bauverein 4-Zimmer- Wohnung Anlage 4 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 h)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 i)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 j)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 4- Zimmer-Wohnung Anlage 4 k)			
A1	4,64 €											4,64 €			
A2	4,85 €	4,85 €	4,85 €							4,85 €		4,85 €			
A3	4,85 €				4,85 €				4,85 €						
A4	5,59 €			5,59 €			5,59 €								
A5	6,17 €					6,17 €		6,17 €							
A6	6,56 €														
A7	6,94 €														
Wohnungsumfeld															
B1	0,59 €			0,59 €											
B2	-0,20 €														
B3	- €														
B4	- €														
B5	0,14 €		0,14 €							0,14 €				0,14 €	
B6	0,50 €					0,50 €									
B7	0,22 €							0,22 €							0,22 €
Wohnungsgröße															
C1	0,85 €														
C2	0,42 €														
C3	0,22 €														
C4	-0,13 €														
C5	-0,34 €														
C6	1,32 €														
Bad-Ausstattung															

1 d)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)	Spar- und Bauerein 3-Zimmer- Wohnung Anlage 4 a)	Spar- und Bauerein 3-Zimmer- Wohnung Anlage 4 b)	Spar- und Bauerein 2-Zimmer- Wohnung Anlage 4 c)	Spar- und Bauerein 4-Zimmer- Wohnung Anlage 4 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 h)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 i)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5- Zimmer-Wohnung Anlage 4 j)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 4- Zimmer-Wohnung Anlage 4 k)
D1	0,19 €											
D2	0,27 €											
Bodenbeläge												
E1	-0,37 €											
E2	-0,15 €											
E3	0,25 €					0,25 €						
E4	0,36 €											
Beheizungsart												
F1	-0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,05 €							
F2	-0,08 €											
F3	-0,46 €											
F4	-0,58 €											
Weiter Zu- und Abschläge												
G1	-0,06 €											
G2	-0,13 €											
G3	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €		0,08 €	0,08 €	0,08 €	
G4	0,24 €							0,24 €				
G5	0,21 €											
G6	0,07 €											
G7	0,32 €											0,32 €
Moderntisierung												
H1	0,30 €											
H2	0,39 €											

1 d)

	Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 4 a)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 4 b)	Spar- und Bauverein 2-Zimmer-Wohnung Anlage 4 c)	Spar- und Bauverein 4-Zimmer-Wohnung Anlage 4 d)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 g)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 h)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 i)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 4 j)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 4-Zimmer-Wohnung Anlage 4 k)
H3	0,47 €	0,47 €			0,47 €						0,47 €	
H4	0,08 €											
H5	0,07 €		0,07 €	0,07 €								
		5,35 €	5,09 €	6,28 €	5,35 €	7,00 €	6,17 €	6,95 €	4,93 €	5,07 €	5,54 €	4,86 €

Berechnung												
Preis pro m² nach Mietspiegel		5,35 €	5,09 €	6,28 €	5,35 €	7,00 €	6,17 €	6,95 €	4,93 €	5,07 €	5,54 €	4,86 €
Vergleich												
Wohnfläche [m²]		74	68,59	71,85	76	80	78	78	78	70	73	74,7
Kalkülerte												
Genossenschaft		296,00 €	295,00 €	409,60 €	319,20 €	658,00 €	362,30 €	373,00 €	390,00 €	399	429	425,00 €
Mietspiegel		395,90 €	349,12 €	451,22 €	406,60 €	560,00 €	481,26 €	542,10 €	384,54 €	354,9	404,42	363,04 €
Differenz		- 99,90 €	- 54,12 €	- 41,62 €	- 87,40 €	98,00 €	- 118,96 €	- 169,10 €	5,46 €	44,1	24,58	61,96 €
Preis nach m²												
Genossenschaft		4,00 €	4,30 €	5,70 €	4,20 €	8,23 €	4,64 €	4,78 €	5,00 €	5,7	5,876712329	5,69 €
Mietspiegel		5,35 €	5,09 €	6,28 €	5,35 €	7,00 €	6,17 €	6,95 €	4,93 €	5,07	5,54	4,86 €
Differenz		- 1,35 €	- 0,79 €	- 0,58 €	- 1,15 €	1,23 €	- 1,53 €	- 2,17 €	0,07 €	0,63	0,336712329	0,83 €
Kaution/Genossenschaftanteil												
Genossenschaftanteil der Genossenschaft		1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.980,00 €	724,60 €	746,00 €	780,00 €	798	858	850,00 €
Kaution nach BGB		888,00 €	885,00 €	1.228,80 €	957,60 €	1.974,00 €	1.086,90 €	1.119,00 €	1.170,00 €	1.197	1.287	1.275,00 €
Differenz		412,00 €	415,00 €	71,20 €	342,40 €	6,00 €	- 362,30 €	- 373,00 €	- 390,00 €	-399	-429	- 425,00 €

1 d)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietpiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)													
Vergleich mit ganzen Zahlen															
Wohnfläche [m²]		74	68,59	71,85	76	80	78	78	78	78	78	78	70	73	74,7
<u>Kaltmiete</u>															
Genossenschaft		296,00000	295,00000	409,60000	319,20000	688,00000	362,30000	373,00000	390,00000	390,00000	390,00000	399	399	429	425,00000
Mietpiegel		395,90000	349,12310	451,21800	406,60000	560,00000	481,26000	542,10000	384,54000	384,54000	384,54000	354,9	354,9	404,42	363,04200
Differenz		-99,90000	-54,12310	-41,61800	-87,40000	98,00000	-118,96000	-169,10000	5,46000	5,46000	5,46000	44,1	44,1	24,58	61,95800
Preis nach m²															
Genossenschaft		4,00000	4,30092	5,70077	4,20000	8,22500	4,64487	4,78205	5,00000	5,00000	5,00000	5,7	5,7	5,876712329	5,68942
Mietpiegel		5,35000	5,09000	6,28000	5,35000	7,00000	6,17000	6,95000	4,93000	4,93000	4,93000	5,07	5,07	5,54	4,86000
Differenz		-1,35000	-0,78908	-0,57923	-1,15000	1,22500	-1,52513	-2,16795	0,07000	0,07000	0,07000	0,63	0,63	0,336712329	0,82942
<u>Kauti</u> <u>on/Genossenschaftanteil</u>															
Genossenschaftanteil der Genossenschaft		1300,00000	1300,00000	1300,00000	1300,00000	1980,00000	724,60000	746,00000	780,00000	780,00000	780,00000	798	798	858	850,00000
Kauti <u>on nach BGB</u>		888,00000	885,00000	1228,80000	957,60000	1974,00000	1086,90000	1119,00000	1170,00000	1170,00000	1170,00000	1197	1197	1287	1275,00000
Differenz		412,00000	415,00000	71,20000	342,40000	6,00000	-362,30000	-373,00000	-390,00000	-390,00000	-390,00000	-399	-399	-429	-425,00000

1 e)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)						
Baujahr		Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 a)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 b)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 c)	GWG Hombruch-Barop eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 d)	GWG Hombruch-Barop eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 g)
A1		4,64 €					4,64 €	
A2		4,85 €						4,85 €
A3		4,85 €	4,85 €					
A4		5,59 €		5,59 €	5,59 €	5,59 €		
A5		6,17 €						
A6		6,56 €						
A7		6,94 €						
Wohnungsumfeld								
B1		0,59 €					0,59 €	
B2		-0,20 €						
B3		- €						
B4		- €						
B5		0,14 €	0,14 €	0,14 €		0,14 €		
B6		0,50 €			0,50 €			
B7		0,22 €						0,22 €
Wohnungsgröße								
C1		0,85 €						
C2		0,42 €						
C3		0,22 €						
C4		-0,13 €						
C5		-0,34 €						
C6		1,32 €						

1 e)

Vorgaben des Mietpiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietpiegel Dortmund 2017 (€ pro m ²)		Spar- und Baulerein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 a)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 b)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 c)	GWG Hombruch-Barop eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 d)	GWG Hombruch-Barop eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 g)
Bad-Ausstattung						0,19 €				
D1		0,19 €		0,19 €						
D2		0,27 €		0,27 €						
Bodenbeläge										
E1		-0,37 €								
E2		-0,15 €								
E3		0,25 €								0,25 €
E4		0,36 €								
Beheizungsart										
F1		-0,05 €								
F2		-0,08 €								
F3		-0,46 €								
F4		-0,56 €								
Weiter Zu- und Abschläge										
G1		-0,06 €								
G2		-0,13 €								
G3		0,08 €		0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €	0,08 €
G4		0,24 €								
G5		0,21 €								
G6		0,07 €								
G7		0,32 €								

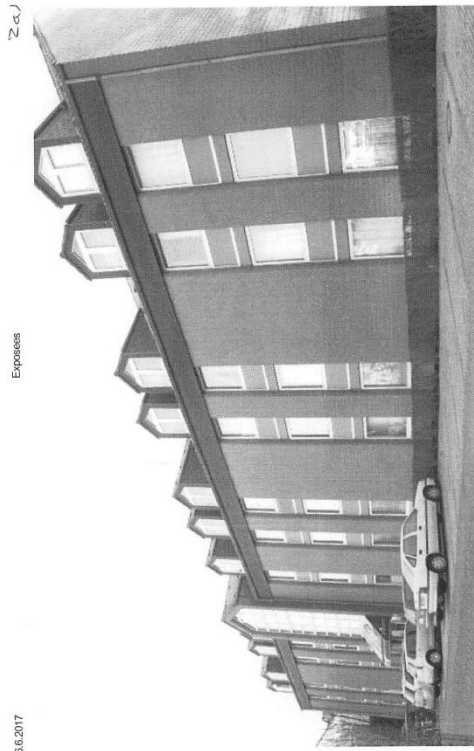
1 e)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)	Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 a)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 b)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 c)	GWG Hombruch-Borop eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 d)	GWG Hombruch-Borop eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 e)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 f)	gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 g)
Modernisierung									
H1		0,30 €							0,07 €
H2		0,39 €							
H3		0,47 €		0,47 €					
H4		0,08 €							
H5		0,07 €							0,07 €
			6,27 €	5,54 €	6,00 €	6,17 €	6,17 €	5,38 €	5,47 €
Berechnung									
Preis pro m² nach Mietspiegel									
Vergleich									
Wohnfläche [m²]									
Kaltmiete									
Genossenschaft									
Mietspiegel									
Differenz									
Preis nach m²									
Genossenschaft									
Mietspiegel									
Differenz									
Kautions/Genossenschaftanteil									
Genossenschaftanteil der Genossenschaft									
Kautions nach BGB									
			1.300,00 €	1.072,00 €	1.300,00 €	550,00 €	550,00 €	1.290,00 €	1.350,00 €
			1.068,90 €	1.608,00 €	1.218,00 €	1.247,37 €	1.197,60 €	1.935,00 €	2.025,00 €

1 e)

Vorgaben des Mietspiegels Dortmund 2017		Kosten nach Mietspiegel Dortmund 2017 (€ pro m²)		Spar- und Bauverein 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 a)		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anzeige 5 b)		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 c)		GWG Hombruch-Barop eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 d)		GWG Hombruch-Barop eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 e)		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3-Zimmer-Wohnung Anlage 5 f)		gws-wohnen Dortmund-Süd eg 3,5-Zimmer-Wohnung Anlage 5 g)	
Differenz		231,10 €	- 536,00 €	82,00 €	- 697,37 €	647,60 €	- 645,00 €	675,00 €									
<u>Vergleich mit ganzen Zahlen</u>																	
Wohnfläche [m²]		81,9	88	81	81,56	81,82	93	90									
Kaltmiete																	
Genossenschaft		356,30000	536,00000	406,00000	415,79000	399,20000	645,00000	675,00000									
Mietspiegel		513,51300	487,52000	486,00000	503,22520	504,82940	500,34000	492,30000									
Differenz		-157,21300	48,48000	-80,00000	-87,43520	-105,62940	144,66000	182,70000									
Preis nach m²																	
Genossenschaft		4,35043	6,09091	5,01235	5,09796	4,87900	6,93548	7,50000									
Mietspiegel		6,27000	5,54000	6,00000	6,17000	6,17000	5,38000	5,47000									
Differenz		-1,91957	0,55091	-0,98765	-1,07204	-1,29100	1,55548	2,03000									
<u>Kautiön/Genossenschaftanteil</u>																	
Genossenschaftanteil der Genossenschaft		1300,00000	1072,00000	1300,00000	550,00000	550,00000	1290,00000	1350,00000									
Kautiön nach BGB		1088,90000	1608,00000	1218,00000	1247,37000	1197,60000	1935,00000	2025,00000									
Differenz		231,10000	-536,00000	82,00000	-697,37000	-647,60000	-645,00000	-675,00000									

Anlage 2: 2 a)



26.6.2017

Exposés

26.6.2017
 Strasse:*
 Haus-Nr.*
 PLZ,*
 Ort*
 Ihre Anfrage:

Wollen Sie eine Kopie der
 Anfrage erhalten?
 Anfrage absenden
 Mit einem * markierte Felder sind Pflichtangaben.

Objektbeschreibung

Das 4-geschossige Wohnheim wurde 1985 errichtet und verfügt über 80 vollmöblierte 1-Zimmerapartments. In den Betriebskosten ist bereits eine Gebühr für das Kabelfernsehen und ein Internetzugang enthalten; die Bereitstellung erfolgt über UniNetMedia (TV Digital Basis). Die Schiene- bzw. Glühbirnensteckung sowie die Treppenaussengänge erfolgt gewerlich und wird ebenfalls über die Betriebskosten abgerechnet.

Lagebeschreibung

Mit dem Fahrrad ist die Dortmunder Universität in 10 Minuten erreichbar. Darüberhinaus besteht eine direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die B1 in Richtung Ujna bzw. Bochum liegt in unmittelbarer Nähe. Das nahegelegene Kreuzviertel bietet durch zahlreiche Lokalfilialen auch in den Abendstunden einen neuen Ausblick zum Alltag.

Ausstattung

Das 1-Zimmer-Apartment verfügt über einen Schlaf-/Wohnbereich, Flur und einen sep. Badezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Eine Teilmöbelung in Form von einer Küchenzeile mit 2 möbl. Herdplatten, Kühlschrank, Arbeitsplatte und Oberschränke ist gegeben. Des Weiteren verfügt das Apartment über einen Internetschluss mit integrierter Flatrate (diese Kosten sind in den Betriebskosten bereits enthalten). Die Belatzung erfolgt über eine Elektrofußbodenheizung. Die Kosten für Strom einschließlich Heizung sind nicht in der Miete enthalten.

Ihr Kontakt:

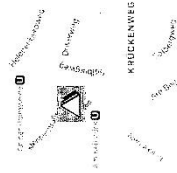
Kommen wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Dominik Wegge
 Tel.: 0231 18203134
 E-Mail: assuedal@bau-dortmund.de

Objekt-Nr.: 1352385
 Belegfrei ab: 01.04.2017
 Wohnfläche ca.: 22,66 m²
 Raumannzahl ohne Küche: 1,0
 Etage: 2

Heizungsart: Fußbodenheizung
 Baujahr: 1985
 Bad mit: Dusche
 Kaltmiete: 151,80 €
 Betriebskostenvorauszahlung: 67,00 €
 Gesamtmiete: 218,80 €

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis
 Energieverbrauchskennwert: 66,60 kWh/(m²a)
 wesentlicher Energieträger: Elektro



Go gls.ams.econ1.uni-dortmund.de/bau-dortmund

• Standort

file:///C:/Users/Star/Desktop/Drucken/Spar-%20und%20Bauverein%20Wohnungen/Exposés%2011.html

2/3

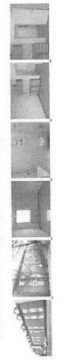
- Wohnen,
- Leben,
- Spüren.

Aktuell
 WFL für Sie-Kontakt!

- Unsere Genossenschaft
- Leisten
- Oranien
- Müggelschiff
- Neubau
- Maschinenring
- Mischelager
- Bauhof
- Dienstleistungs
- Partner
- Kontaktfreie Sie-uns
- Ansprechpartner
- Newsletter

Suche ...

1. Status und Bauverein-GT Dortmund
2. Wohnen
3. Aktuelle Wohnangebote und Gegengen



Studentengerechtes 1-Zimmer-Apartment in Nähe der TU

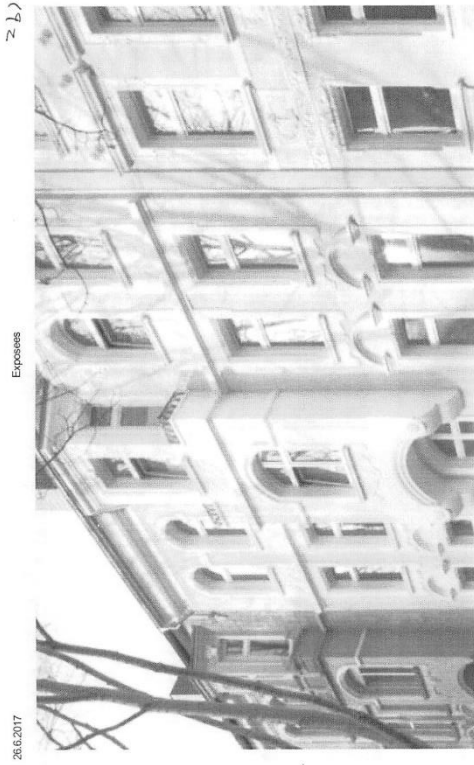
Krickenweg 68, 44227 Dortmund

Vorname:*
 Nachname:*
 Telefon:*
 E-Mail:*

1/3

file:///C:/Users/Star/Desktop/Drucken/Spar-%20und%20Bauverein%20Wohnungen/Exposés%2011.html

2 b)



Exposés

26.6.2017

Exposés

26.6.2017
 Stresso*
 Haus-Nr.*
 PLZ*
 Ort*
 Ihre Anfrage:

Wollen Sie eine Kopie der
 Anfrage erhalten?
 Anfrage abschicken

Mit einem * markierte Felder sind Pflichtangaben.

Objektbeschreibung

Das gepflegte 8-Familienhaus wurde 1894 erbaut und wurde 2016 umfassend modernisiert (u. a. Kellerdecken- und Dachbodenabdichtung, Flusensanierung, etc.). Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen. In den Betriebskosten ist bereits eine Gebühr für das Kabel-TV enthalten, es wird über Unitymedia (TV Digital Basic) zur Verfügung gestellt.

Lagebeschreibung

In nur wenigen Gehminuten erreicht man den Westpark, der zu Spaziergängen und Erholungsgängen einladet. Das angrenzende Kreuzviertel bietet durch zahlreiche Gastronomie auch in den Abendstunden einen netten Ausblick zum Alltag. Der Detmeröder Innenstadtkern sowie der Hauptbahnhof sind etwa 1 km entfernt. Ebenso sind öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, U-Bahn, Bus) in unmittelbarer Umgebung.

Ausstattung

Die gemietete Altbauwohnung besteht aus 2 Zimmern, einer Küche, einer Diele und einem innenliegenden Badezimmer, welches mit einer Dusche ausgestattet ist. Das Schlafzimmer erreichen Sie über das Wohnzimmer. Die Wände werden in einem tapezierfähigen Zustand übergeben und die Decken sowie Türrahmen mit einem Einleimstrich in weiß versehen. Das Schallmaterial in der gesamten Wohnung wurde erneuert. Der Dielenfußboden in der Wohnung macht die Altbauwohnung zu etwas ganz Besonderem. Des Weiteren steht jedem Mieter ein Kellerraum für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung.

BESONDERHEIT: Die Vermietung dieser Wohnung erfolgt über einen Mietvertrag, der auf 3 Jahre begrenzt ist.

- Zusätzliche Merkmale: Gas-Themen-Heizung

Ihr Kontakt:

Können wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Dominik Wenge
 Tel.: 0231 18203134
 E-Mail: wengedominik@dominikwenge.de

Objekt-Nr.: 1325179
 Belegfrei ab: sofort
 Wohnfläche ca.: 49,26 m²
 Raumzahl ohne Küche: 2,0
 Etage: 2
 Befestigungsart: Gas
 Baujahr: 1894
 Bad mit: Dusche
 Kollimiete: 261,10 €
 Betriebskostenvorauszahlung: 75,00 €
 Gesamtmiete: 336,10 €

Art des Energieausweises: Verbrauchsweis
 Energieverbrauchskennwert: 155,50 kWh/(m²a)
 wesentlicher Energieträger: Gas



• Wohnen,
 • Leben,
 • Spielen.

Michael
 Wir für Sie kontaktieren

- Unserer Gemischtwarenhandlung
- Café
- Ökonomie
- Mitgliedschaft
- Neubau
- Modernisierung
- Arbeitsplatz
- Energie
- Dienstleistungscenter
- Partner
- Kontaktieren Sie uns
- Ansprechpartner
- Newsletter

Suche ...

1. Suchen und Bewerten: dG Dortmund
2. Wohnen
3. Aktuelle Wohnangebote und Garagen



Zeitmietvertrag: Schöne 2 Zimmer-Wohnung in Westparknähe

Albrechtstr. 5, 44137 Dortmund

Vorname*
 Nachname*
 Telefon*
 E-Mail*



[zurück zur Liste](#)
[Seite drucken](#)

Objekt-Nummer: 62 / 32 / 45

Wohnung umgeben von Feldern im grünen Assehn

Ansichten
Luftbild

Hausansicht

Übersicht

Ostenschellweg 32
44319 Dortmund
Assehn

Kaltmiete: 256,00 EUR
Warmmiete: 365,00 EUR
Nebenkosten: 99,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Nein

Wohnfläche ca.: 43,00 m²
Zimmer: 2,50

Wohnungstyp: Eigenwohnung
Objektzustand: Gepflegt
Heizungsart: Eigenheizung
Baujahr: 1963

Balkon/Terrasse: Ja
Kauflion oder Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil

Förderung (WBS): Nein
Frei ab: 01.03.2017

Beschreibung

Dieses 4-Familienhaus ist 1963 gebaut worden und liegt sehr ruhig direkt an den Feldern zwischen Assehn, Wickede und Kurf-Süd nördlich des Asseher-Halleweges.

Lage

Das Haus bietet eine gute Verkehrsanbindung. Die U 43 (Haltestelle „Ruckebiersstraße“) liegt nur wenige Gehminuten entfernt, ebenfalls die Buslinie 426 / 439 (Haltestelle „Zum Uhlenbrauck“ oder „Kosterkamp“) sowie die S-Bahnlinie 4 (Umsa – Lütgendorfmünd, Haltestelle „Assehn-Mitte“).

Das Zentrum von Assehn ist „um die Ecke“ Fußläufig gut zur erreichen sind: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Bäckerei, Pizzeria. Gleiches gilt für Azte und Apotheke.

Ausstattung

- Wohnzimmer,
- Schlafzimmer,
- Küche,
- Bad mit Badewanne,
- Balkon,
- Keller.

Sonstige Angaben

- Energieverbrauchsausweis: 212,1 kWh(m²a), Gas, Baujahr 1963/64
- eigene Wasserzähler,
- Gegensprechanlage,
- WINTERDIENST

Kontakt

Anrede: Herr Frau
Vorname*:

Nachname*:

- Bitte um mehr Informationen
- Bitte um Besichtigungstermin

Ansprechpartner: Frau Janette Kimczyk
Telefon: 02 31 - 94 13 14 - 59
Telefax: 02 31 - 94 13 14 - 14
E-Mail: Kimczyk@bws-sued.de

28.6.2017

Exposées

- Bauplatz ab: 16.07.2017
- Wohnfläche ca.: 44,76 m²
- Raumanzahl ohne Küche: 2,0
- Etage: I
- Heizungsart: Zentralheizung
- Baujahr: 2003
- Aufzug: vorhanden
- Bad mit: Dusche
- Wohnberechtigungsschein: erforderlich
- Kaltmiete: 222,50 €
- Betriebskostenvorauszahlung: 65,00 €
- Gesamtmiete: 287,50 €

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis
 Energieverbrauchskennwert: 73,90 kWh/(m²a)
 wesentlicher Energieträger:



- Sanitärk
- Küche
- Bad
- Parkett
- Doppelsch
- Imprassam
- Brandschutz
- Kontakt
- Kamin
- Kamin
- Stufen



28.6.2017

Exposées

- Leihbild
- Grund
- Grund
- Neubau
- Modernisierung
- Arbeitsgeber
- Ausbildung
- Personalauswe
- Eintrag
- Kontaktieren Sie uns
- Anzeigehin
- Preise
- Newsletter

Siehe ...

1. Siehe auf Baurechts-G.Dortmund
2. Wohn
3. Aktuelle Wohnangebots mit Garage



Singelwohnung mit Duschbad in De-Wambel; Wohnberechtigungsschein erforderlich!

Remweg 15, 44143 Dortmund

Vorname*
 Nachname*
 Telefon*
 E-Mail*
 Strasse*
 Haus-Nr*
 PLZ*
 Ort*
 Ihre Anfrage:

Wollen Sie eine Kopie der
 Anfrage erhalten?
 [Anfrage annehmen](#)

Mit einem * markierte Felder sind Pflichtangaben.

Objektbeschreibung

Das öffentlich geförderte Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 2000 erbaut. Das Objekt verfügt über einen Personenaufzug. Somit sind sämtliche Wohnungen barrierefrei zu erreichen. In den Wohnungen ist bereits eine Gebühr für das Kabelfernsehen enthalten; es wird über die Unimmedia (TV Digital Basic) zur Verfügung gestellt. Die Schüssel- bzw. Glühbirnenbereitstellung erfolgt getrennt und wird ebenfalls über die Betriebskosten abgerechnet.

Lagebeschreibung

Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohnanlage mit zentraler Verkehrsbindung. Die Pflanzerebnah liegt direkt gegenüber. Darüber hinaus sind Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Ausstattung

Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer sowie Badezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. In der Wohnung sind zudem ein Schließfach und ein Kellerraum zur Verfügung. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Aufteilung der Wohnung können Sie dem beigefügten Grundriss entnehmen.

Die Kosten für Wasser, Entwässerung sowie Heizung werden unmittelbar an das Versorgungsunternehmen (DEW) geleistet.

Für die Anmietung der Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Ihr Kontakt:

Können wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Meina Rademacher
 Tel.: 0231 18203170
 E-Mail: maslemulder@stern.de

Objekt-Nr.: 1350229

2 g)

2 g)



Zurück zur Liste
Seite drucken

Objekt-Nummer: 26 / 22 / 50

Singlewohnung sucht Student!

Ansichten

Übersicht



Strasse: Hörder Bruch 22
PLZ und Ort: 44263 Dortmund
Stadtteil: Hörde

Kaltmiete: 229,00 EUR
Warmmiete: 299,00 EUR
Nebenkosten: 70,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Nein

Wohnfläche ca.: 39,00 m²
Zimmer: 1,50
Badezimmer: 1,00

Wohnungstyp: Etagenwohnung
Objektzustand: Gepflegt
Heizungsart: Etagenheizung
Etage: 2

Balkon/Terrasse: Nein

Kaution oder Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil
Frei ab: 01.08.2017

Beschreibung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhigen Quartier.
Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem beliebigen Wohnviertel in Hörde, in dem Sie die meisten Erledigungen fußläufig tätigen können. Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestellen erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Ausstattung

- Wohn-/Schlafzimmer
- Küche
- Tageslichtbad mit Wärme
- Kellerraum

Sonstige Angaben

- Eigene Wasserzähler
- Winterdienst
- Kabel-TV

Objektzustand: Gepflegt
Heizungsart: Etagenheizung
Etage: 2

Kontakt

Anrede: Herr Frau
Vorname*:
Telefon*:

Nachname*:
E-Mail*:

- Bitte um mehr Informationen
- Bitte um Besichtigungstermin

Ansprechpartner: Frau Andrea Frevel
Telefon: 0231-94131432
Telefax: 0231-94131414
E-Mail: a.frevel@gws-wohnen.de

2 h)

2 h)



Zurück zur Liste
Seite drucken

Objekt-Nummer: 3 / 52 / 20

klein und fein Nähe ÖPNV

Ansichten

Übersicht



Strasse: An Bruchweck 52
PLZ und Ort: 44263 Dortmund
Stadtteil: Hörde

Kaltmiete: 234,00 EUR
Warmmiete: 314,00 EUR
Nebenkosten: 80,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Nein

Wohnfläche ca.: 38,00 m²
Zimmer: 2,00
Badezimmer: 1,00
Schlafzimmer: 1,00

Wohnungstyp: Erdgeschoss
Objektzustand: Gepflegt
Heizungsart: Eigenheizung
Baujahr: 1900

Kaution oder Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil
Förderung (WBS): Nein
Frei ab: Sofort

Beschreibung

Gepflegter Altbau mit toller Hausgemeinschaft.

Lage

Das Haus liegt im südlichen Bereich von Hörde mit fußläufiger Erreichbarkeit an ÖPNV; Einkaufsmöglichkeiten; Krankenhäuser um.

Ausstattung

Wohnung gelegen im EG besteht aus:
- Wohn-/Schlafraum,
- Küche,

- Tageslichtbad mit Wärme,
 - Laminatböden im Wohn-/Schlafraum sowie Wohnküche und Flur.
- Das Bad ist gefliest.

Sonstige Angaben

- Gegenstrombegas
- eigene Wasserzähler
- WINTERDIENST

Kontakt

Anrede: Herr Frau
Vorname*:
Telefon*:

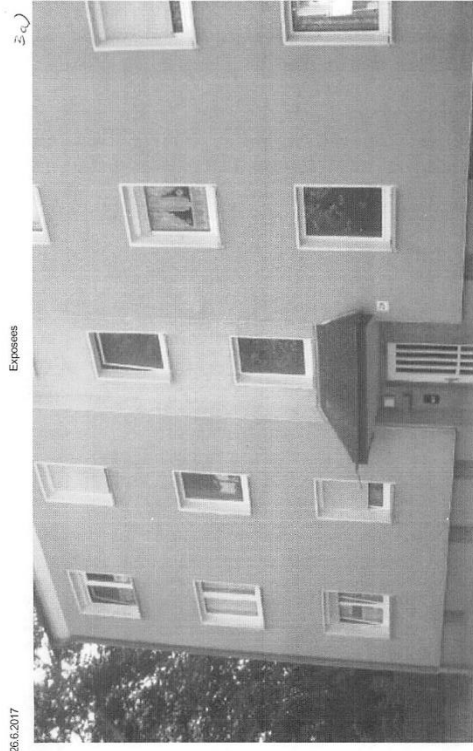
Nachname*:
E-Mail*:

- Bitte um mehr Informationen
- Bitte um Besichtigungstermin

Ansprechpartner: Frau Jolantke Klimczyk
Telefon: 02 31 - 94 13 14 -58
Telefax: 02 31 - 94 13 14 -14
E-Mail: J.klimczyk@gws-wohnen.de

Anlage 3:

3 a)



26.6.2017

Expenses

30

26.6.2017
Expenses
 Es handelt sich um ein 6-Familienhaus, welches 1961 errichtet wurde. Das Objekt wurde 1992 umfassend modernisiert. Auf jede Etage befindet sich zwei Wohnungen. In den Betriebskosten ist bereits eine Gebühr für das Kabeleinstrom enthalten, es wird über Entgeltmeter (TV Digital Basic) zur Verfügung gestellt.

Lagebeschreibung
 Das Objekt befindet sich in einer sehr gepflegten, grünen Wohnsiedlung in Dortmund-Südde. Ärzte, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Anstattung
 Die gepflegte Erdgeschoss-Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Tageslichtbad mit Dusche, einem Abstellraum und Balkon. Alle Räume sind von der Diele aus erreichbar.

Zudem steht jedem Mieter ein separater Kellerraum zur Verfügung.
 - Zusätzliche Merkmale: Gas-Themen-Heizung

Ihr Kontakt:
 Können wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns.
 David Mildenstorf
 Tel.: 0231 18203133
 E-Mail: mildenstorf@hausbauvermietung.de

Objekt-Nr.: 1338031
Bezugsfrei ab: 01.04.2017
Wohnfläche ca.: 63,9 m²
Raumanzahl ohne Küche: 3.0

Heizungsart: Einzelheizung
Referenzierungsart: Gas

Baujahr: 1961
Balkon: vorhanden
Bad mit: Dusche
Kaltmiete: 287,00 €
Betriebskostenvorauszahlung: 123,00 €
Gesamtmiete: 410,00 €

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert: 129,00 kWh/m²(m²a)
wesentlicher Energieträger: Gas



Umfeld
 SÜDE-SÜD

Geog. Lage: eine recht zentrale Lage (ca. 10 min. Fußweg)

- Stufenlos
- Spülmaschine
- Parkett
- Einbauelemente
- Innensanitär
- Deckenschalung
- Kontakt
- Complanee
- Stiehlap

26.6.2017

- Leihbild
- Mietgesellschaft
- Neubau
- Modernisierung
- Arbeitsgeber
- Ausbildung
- Energieeffizienz
- Barriere
- Kontaktieren Sie uns
- Ansprechpartner
- Fliesen
- Kleinfahrer

Suche ...

1. Seite und Übersichte G. Dortmund
2. Wohnen
3. Aktuelle Wohnungsangebote und Garagen



Kleine 3-Zimmer-Wohnung in Wickede

Eichwaldstr. 52, 44319 Dortmund

Vorname:*
 Nachname:*
 Telefon:*
 E-Mail:*
 Strasse:*
 Haus-Nr.*
 PLZ:*
 Ort:*
 Ihre Anfrage:

Wollen Sie eine Kopie der
 Anfrage erhalten?
 [Anfrage absenden](#)

Mit einem * markierte Felder sind Pflichtangaben.

Objektschreibung

Die Wohnung liegt in einem gepflegten 6-Familienhaus. Erreicht sowohl das Objekt im Jahre 1962. In den Betriebskosten ist bereits eine Gebühr für das Kellernessen enthalten, es wird über die Untermiete (17 Digital Baier) zur Verfügung gestellt.

Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Straße mit altem Baumbestand. Der Wickeder Ortskern mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar. Eine Abbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie für Autofahrer die nahegelegene B236 befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ausstattung

Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Diele, modernisiertem Tagesleibbad mit Wanne und einem Balkon (süd. Ausrichtung). Alle Räume sind von der Diele aus zugänglich. Jedem Bewohner steht ein Kellerraum zur Verfügung.

Ihr Kontakt:

Kommen wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Nadine Blask
 Tel.: 0231 18203112
 E-Mail: blask@stbbauevermittlung.de

Objekt-Nr.: 1349177
 Bezugsterm: sofort
 Wohnfläche ca.: 62,06 m²
 Raumzahl ohne Küche: 3,0
 Etage: 2
 Heizungsart: Zentralheizung

file:///C:/Users/Stern/Desktop/Drucken/Spar-%20und%20Bauverein%20Vohnung/Expoeses%203.html

26.6.2017

Befeuungsart: Gas
 Baujahr: 1962
 Balkon: vorhanden
 Bad mit: Badewanne
 Kalkmiete: 266,90 €
 Betriebskostenvorauszahlung: 183,00 €
 Gesamtmieter: 449,90 €
 Heizkostenvorauszahlung (in Betriebskosten enthalten): 80,00 €

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis
 Energieverbrauchskennwert: 134,89 kWh/(m²a)
 wesentlicher Energieträger: Gas



Go: glg_saa_reco1_schiffes-strasse(162020)/Google

- Siemens
- SICK
- Bosch
- Downloads
- Inverter
- Barrierefrei
- Komak
- Compliance
- Sicatun



file:///C:/Users/Stern/Desktop/Drucken/Spar-%20und%20Bauverein%20Vohnung/Expoeses%203.html

26.6.2017
 Strasse: *
 Haus-Nr.: *
 PLZ: *
 Ort: *
 Ihre Anfrage:

Wollen Sie eine Kopie der
 Auftragsunterlagen?
 Anfrage abschicken

Mit einem * markierte Felder sind Pflichtangaben.

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein 6-Etagenhaus, welches 1961 errichtet wurde. Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen. 1991 wurde das Objekt umfassend modernisiert. In den Betriebskosten ist bereits eine Gebühr für das Kabelmessen enthalten, es wird über Unymedia (TV Digital Basic) zur Verfügung gestellt.

Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in einer sehr gepflegten, grünen Wohnsiedlung in Dornum-Süde. Ärzte, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Anmerkungen

Die gepflegte Erdgeschoss-Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Thermen-Heizung. Zudem steht jedem Mieter ein separater Kellerraum zur Verfügung.

- Zusätzliche Merkmale: Gas-Thermen-Heizung

Ihr Kontakt:

Kontakt wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

David Milderndorf
 Tel.: 0231 18203153
 E-Mail: milderndorf@baueigentum.de

Objekt-Nr.: 1338063
Bearbeitet am: 01.03.2017
Wohnfläche ca.: 61,9 m²
Raumzahl ohne Küche: 3.0
Heizungsart: Eigenheizung
Referenzart: Gas

Baujahr: 1961
Balkon: vorhanden
Bad mit: Badewanne
Kaltmiete: 287,00 €
Betriebskostenvorauszahlung: 105,00 €
Gesamtmiets: 392,00 €

Art des Energieausweises: Verbrauchsweis
Energieverbrauchskennwert: 136,00 kWh/m²a
wesentlicher Energieträger: Gas



300,00 € 510

Go -> [916_ama_e-otf_0ndebas-ef-000_02001_Goep](#)

• **Situations**

[file:///C:/Users/Stern/Desktop/Drucker/Spar-%20und%20Bauverein%20Wohnungen/Exposes%206.html](#)



- Wohnen
- Leben
- Sparen

Alteckl
Wir für Sie kämpfen

- Linse, Gemmenschäufel
- Leibbild
- Organk
- Arbeitsbeschäft
- Neben
- Marktmisierung
- Arbeitgeber
- Ausbildung
- Dienstleistungs
- Partner
- Konfliktieren Sie uns
- Anschreibendfunk
- Pass
- Newsletter

Siehe ...

1. Spate und Bauverein eG Dornum
2. Wohnen
3. Markt/Wohnungsmarkte und Gängen



Familienfreundliches Wohnen in Süde:

Hyazinthenstr. 34, 44289 Dornum

Vorname: *
 Nachname: *
 Telefon: *
 E-Mail: *

[file:///C:/Users/Stern/Desktop/Drucker/Spar-%20und%20Bauverein%20Wohnungen/Exposes%206.html](#)

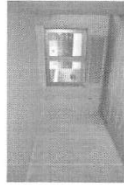


Zurück zur Liste
Seite drucken

Objekt-Nummer: SW-1955-25

Gemütliche 3 1/2 Zimmerwohnung mit Balkon

Wohnzimmer Schlafzimmer Kinderzimmer
Küche Badzimmer Balkon



Übersicht

Straße: Weilinghofer Straße 195 e
PLZ und Ort: 44263 Dortmund
Stadtteil: Hörde

Kaltmiete: 317,00 EUR
Warmmiete: 455,00 EUR
Nebenkosten: 139,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Nein

Wohnfläche ca.: 57,00 m²
Zimmer: 3,50
Badezimmer: 1,00
Schlafzimmer: 2,00

Wohnungstyp: Erdgeschoss
Objektzustand: Gepflegt
Heizungsart: Eigenheizung

Balkon/Terrasse: Ja

Kaution oder Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil
Förderung (WBS): Nein
Frei ab: nach Vereinbarung

Lage: Gepflegtes 6-Parteienhaus

Beschreibung

Das Wohnfeld an der Weilinghoferstraße bietet eine gute Infrastruktur. Bushaltestellen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Grünflächen sind fußläufig zu erreichen.

Ausstattung

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinder- bzw. Arbeitszimmer
- innenliegendes Wannenbad
- Balkon
- Dielle
- Einbauschränk
- Kellerraum

In dieser Wohnung wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. So wurde unter anderem das Badezimmer modernisiert, ein Laminateboden verlegt, sämtliche Türen und Heizkörper lackiert und ein neuer Fliesenpiegel in der Küche angebracht.

Sonstige Angaben

- Energieverbrauchsausweis: 22,9 kWh (m²), Gas, Baugjahr 1961
- Schallschutzverglasung,
 - Kabelaufnahmen inklusive,
 - Winterdienst,
 - eigener Wasserzähler

26.6.2017

Ausstattung

Sonstige Angaben

Startseite / Wohnen / Wohnungen / 65 / 9 / 7 / gws WOHNEN Dortmund-Städ eG
 Minuten zu erreichen. Hier erreichen Sie mit der U 11 das
 Dortmund-Zentrum in 8 Minuten.
 Die Wohnung ist über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.
 Zusätzlich gibt es einen ruhigen, grünen Innenhof zur Wohnnutzung.
 Das innenliegende Bad verfügt über eine Badewanne.
 In der Nähe (Börsenstraße 9) befindet sich eine Tiefgarage. Dort
 kann bei Verfügbarkeit für 30,00 mtl. ein Stellplatz angemietet werden.
 Bei Reinigung der Hautfureure wird durch ein Unternehmen erledigt und
 es gibt einen Abfallbehälter der Betriebskosten, ebenso der Gebäuhöl
 Kabelfernsehen.

Unser Hausmeister betreut regelmäßig die Anlage.
 - eigene Wasserzähler,
 - Gegensprechanlage,
 - Kabelfernsehen eingeschlossen,
 - Viniendienst.

Energiebedarfsausweis: 165,0 kWh/(m²a), Baujahr: 1980, Gas

Kontakt

Anrede: Herr o. Frau
 Vorname:
 Nachname:
 E-Mail:
 Telefon:

Bitte um mehr Informationen
 Bitte um Besichtigungstermin

>> Abschicken

Anspruchspartner:
 Herr Tobias Franke
 Telefon: 0231-94 13 14 - 34
 Telefax: 0231-94 13 14 - 14
 E-Mail: T.franke@gws-dortmund.de

26.6.2017

Startseite / Wohnen / Wohnungen / 65 / 9 / 7 / gws WOHNEN Dortmund-Städ eG

3 e)



Übersicht

Objekt-Nummer: 36 / 9 / 7
 Lichtdurchflutete Wohnung im Zentrum von Hörde. Balkon,
 Aufzug, Wohnung ebenerdig zu erreichen.

Wohnzimmer Schlafzimmer Küche Bad
 Flur

Straße: Hörder Rathausstraße 9
 PLZ und Ort: 44263 Dortmund
 Stadtteil: Hörde

Kaltmiete: 374,00 EUR
 Warmmiete: 599,00 EUR
 Nebenkosten: 119,00 EUR
 Heizkosten: 106,00 EUR
 Hochkosten in Warmmiete enthalten: Ja

Wohnfläche ca.: 99,00 m²
 Zimmer: 2,50
 Badezimmer: 1,00
 Schlafzimmer: 1,00

Wohnungstyp: Eigenwohnung
 Objektzustand: Gepflegt
 Heizungsart: Zentralheizung
 Etage: 3
 Etagenzahl: 4
 Baujahr: 1979

Balkon/Terrasse: Ja
 Garten Benützung: Ja
 Personenaufzug: Ja
 Haustiere: Nach Vereinbarung
 Betreutes Wohnen: Ja

Kaution oder Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil
 Förderung (WBS): Nein
 Frei ab: ab sofort

Dieses Gebäude wurde erstelle des ehem. Hörder Gewerkschaftshauses 1979 gebaut und verfügt über einen ebenerdigen Hauszugang.
 Dieses Haus liegt im Hörder-Zentrum am Friedrich-Ebert-Platz. Der ruhige, grüne Innenhof lädt zum verweilen ein.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind unmittelbar zu erreichen. In der Nähe befinden sich Banken, Banken etc. sowie Der Hooger- und Westfalpark und der Phänix See.

Folgende Buslinien halten in der Nähe (Haltestelle Seekante): 427, 432, 433, 434, 435, 436, 456. Der Hörder Bahnhof ist zu Fuß in 5

Beschreibung

Lage



zurück zur Liste
 Seite drucken

Objekt-Nummer: 118 / 60 / 14
 schöne modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 4-Fam-Haus



Bld. - 118.60.14
 Flur - 118.60.14
 Küche - 118.60.14
 KinderZ. - 118.60.14
 SchlaZ. - 118.60.14
 WohnZ. - 118.60.14

Übersicht
 Straße: Holzwickeder Straße 60
 PLZ und Ort: 44309 Dortmund
 Stadtteil: Brackel

Kaltmiete: 365,00 EUR
Warmmiete: 483,00 EUR
Nebenkosten: 118,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Nein

Wohnfläche ca.: 58,00 m²
Zimmer: 3,50
Badzimmer: 1,00
Schlafzimmer: 2,00

Wohnungstyp: Erdgeschoss
Objektzustand: Modernisiert
Heizungsart: Eigenheizung
Baujahr: 1960

Balkon/Terrasse: Ja
Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil
Förderung (WBS): Nein
Frei ab: ABSOFORT

Beschreibung
 Dieses 4-Familienhaus ist 1960 gebaut worden.

Lage
 Direkt zwischen den beiden Schrebergartennanlagen „Konrad-Glocke“ und „Am Funkturm“ liegt dieses Haus in einer ruhigen Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr.

Ausstattung
 - Wohnzimmer
 - Schlafzimmer
 - Kinderzimmer
 - Flur
 - Küche
 - Bad
 - Balkon
 - Keller
 - Trocknenboden
 - Waschküche mit Waschmaschinenanschluss

Sonstige Angaben
 Energieverbrauchskenwert: 211,5 kWh/(m²a), Baujahr 1960, Gas

- eigene Wasserzähler.



zurück zur Liste
 Seite drucken

Objekt-Nummer: 118 / 60 / 14
 schöne modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 4-Fam-Haus

Bld. - 118.60.14
 Flur - 118.60.14
 Küche - 118.60.14
 KinderZ. - 118.60.14
 SchlaZ. - 118.60.14
 WohnZ. - 118.60.14

Übersicht
 Straße: Holzwickeder Straße 60
 PLZ und Ort: 44309 Dortmund
 Stadtteil: Brackel

Kaltmiete: 365,00 EUR
Warmmiete: 483,00 EUR
Nebenkosten: 118,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Nein

Wohnfläche ca.: 58,00 m²
Zimmer: 3,50
Badzimmer: 1,00
Schlafzimmer: 2,00

Wohnungstyp: Erdgeschoss
Objektzustand: Modernisiert
Heizungsart: Eigenheizung
Baujahr: 1960

Balkon/Terrasse: Ja
Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil
Förderung (WBS): Nein
Frei ab: ABSOFORT

Beschreibung
 Dieses 4-Familienhaus ist 1960 gebaut worden.

Lage
 Direkt zwischen den beiden Schrebergartennanlagen „Konrad-Glocke“ und „Am Funkturm“ liegt dieses Haus in einer ruhigen Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr.

Ausstattung
 - Wohnzimmer
 - Schlafzimmer
 - Kinderzimmer
 - Flur
 - Küche
 - Bad
 - Balkon
 - Keller
 - Trocknenboden
 - Waschküche mit Waschmaschinenanschluss

Sonstige Angaben
 Energieverbrauchskenwert: 211,5 kWh/(m²a), Baujahr 1960, Gas

- eigene Wasserzähler.

Kontakt

Anrede: Herr o. Frau
Vorname*:
Nachname*:

Telefon*:
E-Mail*:

Bitte um mehr Informationen
 Bitte um Besichtigungstermin

Ansprechpartner: Frau Jolente Kłmczyk
Telefon: 02 31 - 94 13 14 - 56
Telefax: 02 31 - 94 13 14 - 14
E-Mail: j.kłmczyk@gws-wohnen.de

3 g)

Exposé-Nr. 231/15

26.6.2017

Exposé-Nr. 231/15

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Wohnfläche 59,00 m²
 Frei ab 01.08.2017
 Zimmer 3,00
 Etage DG
 Baujahr 1972
 Zustand Gepflegt
 Letzte Modernisierung k. A.
 Wohnberechtigungsschein nötig Nein

ENERGIEAUSWEIS

Ausweisart Verbrauchsausweis
 Endenergieverbrauch 131,50 kWh/m²·a
 Primärenergieträger k. A.
 Wertklasse k. A.
 Heizungsart Etagenheizung

AUSSTATTUNG

OBJEKTBE SCHREIBUNG

k. A.

LAGEBESCHREIBUNG

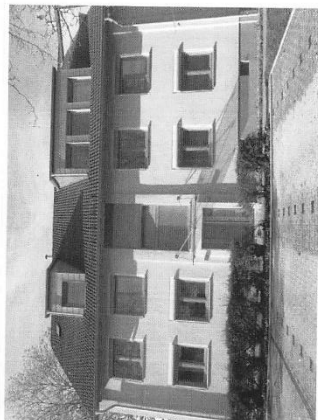
Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage von Persebeck. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Anbindungen an den ÖPNV (Bus, S-Bahn) sind gegeben.

SONSTIGES

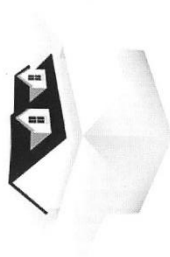
- Wir sind eine seit 1896 bestehende Wohnungsgenossenschaft, die im bevorzugten Dortmunder Süden, insbesondere in den Stadtteilen Hombuch, Barop, Menginghausen und Persebeck, Wohnungen und Garagen vermietet. Für die Anmietung einer Wohnung ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erforderlich. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden Beitrittsklärung und der Zahlung eines Genossenschaftsanteils in Höhe von 550,00 € zuzüglich eines Eintrittsgeldes von 40,00 €. - Sollten Sie Interesse an einem Besichtigungstermin bestehen, so nehmen Sie gerne unter der Email j.becker@gwg-hombuch-barop.de Kontakt mit unserer Vermietungsabteilung auf.

KONTAKT

Name Herr Becker
 Firma Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hombuch-Barop eG
 Adresse 44227 Dortmund
 Telefon (0231) 79 20 51 - 0
 Website www.gwg-hombuch-barop.de



Objektaußensicht



Grundriss

PREISE

Grundmiete 356,36 €
 Betriebskosten 82,00 €
 Nebenkosten k. A.
 Kaution / Genoss.-Ant. 550,00 €
 Heizkosten in NK enthalten? Nein
 Heizkosten werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet
 Kabelgebühren 13,25 €

3 j)

18.6.2017 Expose | Gemütliche Wohnung mit Balkon in DO - Hölzen | Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.
 https://www.wohnungsgenossenschaften.de/wohnung-finder/wohnung-finder/detail-expose-2-1249188-Gem%26C3%BCliche_Wohnung_mit_Balkon_U...

← 97 Ergebnisse

Aufzug, Balkon

Ausstattungsbeschreibung

Schlafzimmer-großes Wohnzimmer-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss-Küche-Balkon-Kellerraum.

Lagebeschreibung

Das gepflegte Wohnhaus befindet sich im südlichen Stadtteil Do-Hölzen. Der öffentliche Ortskern verfügt über viele Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das angrenzende Weinbachtal und die grüne Umgebung laden zu langen Spaziergängen ein. Mit Bus und Auto sind das Dormunder und Schewter Zentrum gut zu erreichen.

Objektbeschreibung

Gepflagtes Mehrfamilienhaus in Dortmund - Hölzen.

Sonstiges

- WINTERHEIZST - Kabeifernsehen eingeschlossen - eigene Wasserzähler - Gegenprechnanlage - Aufzug Energieverbrauchsweis: 173,1 kWh(m²), Gsk, Baujahr 1980 Genossenschaftsteil: Genossenschaftsteil

Tim TIERNBACH KONTAKTIEREN

Anbieter

gww-Wohnen Dortmund-Süd eG
Am Schallacker 23
44269 Dortmund
Telefonnummer: 02319413140 (tel:02319413140)
Fax: (0231) 94131414 (tel:0231) 94131414
[http://www.gww-wohnen.de/fragewohnung/wohnen.de](\"http://www.gww-wohnen.de/fragewohnung/wohnen.de\")

Anspruchspartner

Tim Tiefenbach
Telefonnummer: 023194131452 (tel:023194131452)
Fax: +49 231 94131414 (unsafax: +49 231 94131414)

Verantwortlich für diese Anzeige

Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.
c/o GdS Hembau Wohnungsgesellschaft mbH, Knobelsdorffstraße 86, 14069 Berlin

Gemütliche Wohnung mit Balkon in DO - Hölzen

Vorhöherstraße 7, 44267 Dortmund

Nutzungsmenge gesamt
442,26 €

Anzahl Zimmer
2,00 Zimmer

Wohnfläche
53,00 m²

Preise und Kosten

Nutzungsmenge: 237,26 €

Betriebskosten: -7,00 €

Hilfskosten: 106,00 €

Nutzungsmenge gesamt: 442,26 €

Wohnberechtigungsschein: erforderlich

Immobilien details

Objektnummer: 90/7718 **

Etage: 1. Etage

Anzahl Zimmer: 2,00 Zimmer

Wohnfläche: 53,00 m²

Heizungstyp: Zentralheizung

Zustand: Gepflegt

Merkmale

[https://www.wohnungsgenossenschaften.de/wohnung-finder/wohnung-finder/detail-expose-2-1249188-Gem%26C3%BCliche_Wohnung_mit_Balkon_U...](\"https://www.wohnungsgenossenschaften.de/wohnung-finder/wohnung-finder/detail-expose-2-1249188-Gem%26C3%BCliche_Wohnung_mit_Balkon_U...\")

16.6.2017 Expose | Modernisierte Wohnung mit abgeschliffenen Dielen | Marketinginitiative der Wohnungsbaugesellschaften Deutschland e.V.-br/7-cin Gli...
 ← 97 Ergebnisse

16.6.2017 Expose | Modernisierte Wohnung mit abgeschliffenen Dielen | Marketinginitiative der Wohnungsbaugesellschaften Deutschland e.V.-br/7-cin Gli...
 Die Wohnung befindet sich im 2. OG des Hauses - Wohnzimmer mit Kaminofen - Schlafzimmer - Kinderzimmer - modernisiertes Bad mit Wanne und Fenster - Keller - abgestrichener Dallenboden Die Wohnung wurde vor Bezug umfangreich modernisiert im Erdgeschoss des Hauses befinden sich zwei unterer Gatewohnungen. Diese können durch die Mitglieder der Genossenschaft beispielsweise für Besuch angemietet werden.

Lagebeschreibung

ÖPNV und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.

Objektbeschreibung

Gepflagtes Mehrfamilienhaus.

Sonstiges

- Kabel-TV - eigener Wasserzähler - WINTERDIENST Energieverbrauchsausweis: 165,7 kWh/(m²a), Gas, Baujahr: 1965 Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil



Anbieter

Bsw/Werbenen Dortmund-Süd 6G
 Am Schallacker 23
 44263 Dortmund
 Telefonnummer: 0231 941 31 40 (tel:02319413140)
 Fax: 0231 94 13 14 14 (tel:0231) 94 13 14 14
<http://www.gws-wohnen.de>

Ansprechpartner

Tim Tiefenbach
 0231 94 131 452 (tel:0231) 94 131 452
 Fax: +49 231 94131414 (unsafefax: +49 231 94131414)

Verantwortlich für diese Anzeige

Marketinginitiative der Wohnungsbaugesellschaften Deutschland e.V.
 c/o der Hundau Wohnungsgesellschaft mbH, Nicolaisplatz 95, 14050 Berlin

Modernisierte Wohnung mit abgeschliffenen Dielen!

Teufenerstrasse 17, 44263 Dortmund

Nutzungsart	Wohnfläche
3,00 Zimmer	54,00 m²
Nutzungsart	378,00 €
Betriebskosten	102,00 €
Nutzungsart	480,00 €
Wohnberechtigungen	nicht erforderlich
Immobilieninfos	26 / 17 / 40 **
Objektnummer	3,00 Zimmer
Anzahl Zimmer	54,00 m²
Wohnfläche	Gas
Heizungsart	Gas
Energieeffizienz	
Primäre Heizungsart	
Ausstattungsbeschreibung	

Merkmale

Balkon

Ausstattungsbeschreibung

- Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinder-/Arbeitszimmer - Küche - Dielen - modernisiertes Tageslichtbad mit Wanne - Balkon - Kellerraum sämtliche Räume sind mit einem hellen Laminatboden ausgestattet.

Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in der Nähe des Rombbergs, etwas zurückgesetzt von der Nordkirchensstraße. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten auf die B 54 und auf die B 1. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sind laufbahnig gut zu erreichen. Das ÖPNV-Angebot ist sehr gut.

Objektbeschreibung

Geplantes Haus mit optimaler Verkehrsanbindung

Sonstiges

- WINTERDIENST - eigener Wassermesser - Kabelaufzügen eingeschlossen - gegenseitige Energieverbrauchsausweis: 156,8 kWh/(m²a). Gas. Baujahr: 1953
 Genossenschaftsanteile: Genossenschaftsmittel



Anbieter

gvs-wohnen Dortmund-Süd eG
 Am Rombberg 2
 44263 Dortmund
 Telefonnummer: 0231 941 31-40 (040231 941 31 40)
 Fax: 0231 94 13 14-14 (040231 94 13 14-14)
<http://www.gvs-wohnen.de> (<http://www.gvs-wohnen.de>)

Ansprechpartner

Tim Tiernbach
 Telefonnummer: 0231 941 31-52 (040231 941 31 52)
 Fax: +49 231 34131414 (040231 94 231 34131414)

Vorantwortlich für diese Anzeige

Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.
 c/o Gldk Hiembaun Wohnungsgesellschaft mbH, KnobbeDorfstraße 86, 10050 Berlin

Modernisierte 3 1/2 Zimmerwohnung mit Balkon

Nordkirchensstraße 25, 44263 Dortmund

Nutzungsart
 Nutzungsart gesamt
 469,00 €

Anzahl Zimmer
 3,00 Zimmer

Wohnfläche
 60,00 m²

Preise und Kosten

Nutzungsart
 379,00 €

Betriebskosten
 90,00 €

Nutzungsart gesamt
 469,00 €

Wohnberechtigungsschein
 nicht erforderlich

Immobilieninfos

Objektnummer
 71 / 25 / 10 **

Frei ab
 nicht vereinbarung

Anzahl Zimmer
 3,00 Zimmer

Wohnfläche
 60,00 m²

Heizungsart
 Gas/Ölheizung

Zustand
 gepflegt

Energiewerte

Primäre Beheizung
 Gas

3 q)



Zurück zur Liste
Seite drucken

Objekt-Nummer: 112/29/23

2 1/2 Zimmerwohnung mit Balkon



Ansichten

Balkonblick
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Küche
Flur

Strasse: Röntgenstraße 29
PLZ und Ort: 44389 Dortmund
Stadtteil: Rahm

Kaltmiete: 305,36 EUR
Warmmiete: 439,36 EUR
Nebenkosten: 134,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Nein

Wohnfläche ca.: 60,00 m²
Zimmer: 2,50
Badezimmer: 1,00
Schlafzimmer: 1,00

Wohnungstyp: Eigenwohnung
Objektzustand: Gepflegt
Heizungsart: Zentralheizung
Parkplatz: Ja

Balkon/Terrasse: Ja
Kaution oder Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil
Förderung (WBS): Ja

Frei ab: nach Vereinbarung
Das Haus befindet sich in der Nähe des Rahmer Waldes. Ein großer Kinderspielfeld ist direkt vor dem Gebäude.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG des gepflegten Mehrfamilienhauses.

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Warmbad
- Flur
- Balkon
- Kellerraum
- Kabel-TV inkl. Aufnahmegerät
- Gasheizkessel
- Gegenstrahlungs- Winterdienst

Energieverbrauchsausweis: 110,80 kWh/(m²a), Gas, Baujahr 1994.
Anrede: Herr Frau
Vorname:
Telefon:

Nachname:
E-Mail:

3 r)



Zurück zur Liste
Seite drucken

Objekt-Nummer: 19 / 30 / 46

Wohnung mit Wohnküche



Ansichten

Niederholener Straße 30
Hörde

Strasse: Niederholener Straße 30
PLZ und Ort: 44263 Dortmund
Stadtteil: Hörde

Kaltmiete: 359,00 EUR
Warmmiete: 448,00 EUR
Nebenkosten: 89,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Nein

Wohnfläche ca.: 65,00 m²
Zimmer: 3,00
Schlafzimmer: 1,00

Wohnungstyp: Eigenwohnung
Objektzustand: Gepflegt
Heizungsart: Eigenheizung
Etage: 2

Balkon/Terrasse: Genossenschaftsanteil
Kaution oder Genossenschaftsanteil: Nein
Förderung (WBS): 16.09.2017
Frei ab:

Anrede: Herr Frau
Vorname:
Nachname:
E-Mail:

Bitte um mehr Informationen
 Bitte um Besichtigungstermin

>> Abschicken

Ansprechpartner: Herr Tim Tiefenbach
Telefon: 0231-94131452
Telefax: 0231-94131414
E-Mail: tiefenbach@gws-wohnen.de

Beschreibung

Lage

Ausstattung

Sonstige Angaben

Kontakt



ZURÜCK ZU LISTE
Seite drucken

Objekt-Nummer: 2 48 1 30

Altbauwohnung mit guter Verkehrsanbindung

Ansichten

Hausansicht

Übersicht

Strasse:
Teutonienstraße 6

PLZ und Ort:
44283 Dortmund

Stadtteil:
Hörde

Kaltmiete:
285,00 EUR

Nebenkosten:
95,00 EUR

Wohnfläche ca.:
53,70 m²

Zimmer:
3,00

Badezimmer:
1,00

Schlafzimmer:
1,00

Wohnungstyp:
Etagenwohnung

Heizungsart:
Etagenheizung

Etage:
2

Baujahr:
1899

Caution oder Genossenschaftsanteil:
Genossenschaftsanteil

frei ab:
01.09.2017

Vorname:
Herr

Nachname:
Frau

Telefon*:

E-Mail*:

Kontaktpartner:

Telefon:
02 31 - 94 13 14 - 58

Fax:
02 31 - 94 13 14 - 14

E-Mail:
klimczyk@gws-wohnen.de

Beschreibung

Eine helle Altbau-Etagenwohnung in Hörde.

Lage

Das Haus bietet eine gute Verkehrsanbindung und liegt in unmittelbarer Nähe zu wichtigen öffentlichen Einrichtungen. Vom Dortmund-Innenstadt sind Folgende Bushaltestellen ebenfalls um die Ecke*: 440, 441, 442. Die Universität erreichen Sie mit dem Bus in 20 Minuten.

Das Haus liegt im südlichen Bereich von Hörde. Fußläufig gut zu erreichen sind: Schulen, Kindergarten, Einkaufszentrum, Bäckerei, Pizzeria. Gleiches gilt für Ärzte, Apotheke, Krankenhäuser, Bank, etc. Der Rombergpark ist ebenfalls zu Fuß nur ca. 15 Minuten entfernt.

Ausstattung

-Wohnzimmer
-Schlafzimmer
-größere Küche
-Bad
-Kellerraum

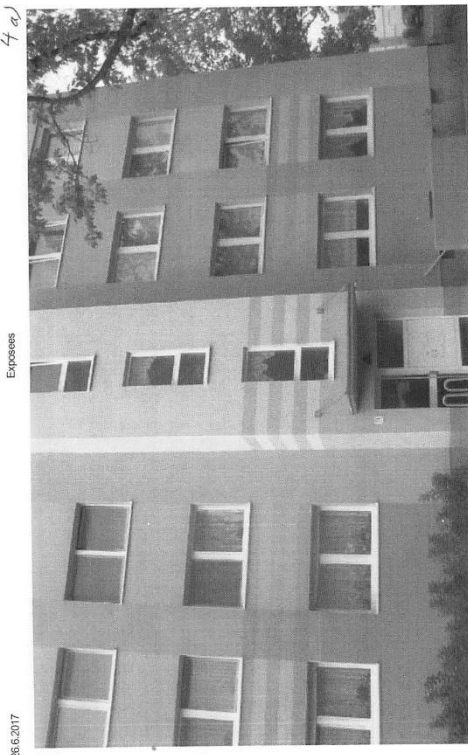
Sonstige Angaben

Kabellgebühren sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Energieverbrauchsausweis: 115,7 kWh/(m²a). Gas, Baujahr 1899

Kontakt

Anlage 4: 4 a)



26.6.2017

Exposés

Vorname*
Nachname*
Telefon*
E-Mail*
Strasse*
Haus-Nr*
PLZ*
Ort*
Ihre Anfrage:

Wollen Sie eine Kopie der
Anfrage erhalten?
Anfrage abschicken

Mit einem * markierte Felder sind Pflichtangaben.

Objektbeschreibung

Das 8-Familienhaus ist mit einer Gegensprechanlage ausgestattet und wurde 2007 umfassend wärmegegliedert. In den Betriebskosten ist bereits eine Gebühr für das Kabelfernsehen enthalten; es wird über Unitymedia (TV Digital Basic) zur Verfügung gestellt.

Lagebeschreibung

Im Dormmüder Stadtbezirk Scharnhorst finden alle Annehmlichkeiten gesichertes Lebensraum und die bei altem Mieten. Der Stadteil bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Verkehrsanbindung, eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs, Engpassarten Sie bei einem Spaziergang durch die angrenzenden Stadtparks oder den malerischen Naturausgangsbereich.

Ausstattung

Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Essbereich, innenliegendem Bad mit Badewanne und einem kleinen Balkon. Die Beheizung erfolgt mittels Fernheizung. Als zusätzlicher Stauraum steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung.

Ihr Kontakt:

Kommen wir für Ihre Interesse wecken? Dann machen Sie sich gerne bei uns.

Nadine Blask
Tel.: 021 18203112
E-Mail: baske@stadtkommunal.de

Objekt-Nr.: 1340137
Bezugszeit ab: 16.04.2017
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Rennanzahl ohne Küche: 3,0

Enge:
Heizungsart: Fernwärme
Beheizungsart: Fernwärme
Baufahr: 1968
Balkon: vorhanden
Bad mit: Badewanne

Wohnberechtigungsschein: erforderlich
Kaltmiete: 296,00 €
Betriebskostenvorauszahlung: 122,00 €
Gesummte: 418,00 €

Art des Energieausweises: Buchführer
Energieeffizienz: 153 (0 kWh/m²a)
wesentlicher Energieträger: Fernwärme

- Wohnen
- Leben
- Shoppen

Aktuell
Wir für Sie Kontakt

- Leben in Dortmund
- Familienförderung
- Nachbarschaft
- Soziale Beratung

- Unisex-Gemeinschaft
- Leitbild
- Organisation
- Mitgliedschaft
- Neubau
- Modernisierung
- Arbeitgeber
- Ausbildung
- Sozialwirtschaft
- Partner

- Kontaktieren Sie uns
- Ansprechpartner
- Presse
- Newsletter

Suche ...

1. Spure und Baurevier in Dortmund
2. ...
3. Aktuelle Wohnungsangebote und Chancen



Gut aufgeteilte 3 Zimmer-Wohnung in Scharnhorst

Droste 71, 44328 Dortmund

Vorname: *
 Nachname: *
 Telefon: *
 E-Mail: *
 Strasse: *
 Haus-Nr: *
 PLZ: *
 Ort: *

Ihre Anfrage:

Wollen Sie eine Kopie der
 Anfrage erhalten?
 Ja
 Nein

Mit einem * markierte Felder sind Pflichtangaben.

Objektbeschreibung

Das 3-Familienhaus wurde 1963 errichtet. Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen. In den Betriebskosten ist bereits eine Gebühr für das
 Kachelsteinen enthalten, es wird über Univimedia (TV Digital Base) zur Verfügung gestellt.

Lagebeschreibung

Durch die ausgebaute Infrastruktur haben Sie die Möglichkeit, Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Bäckerei, Kindergärten, etc. zu Fuß zu erreichen. Die
 nahegelegene Bushaltestelle ermöglicht eine Anbindung an die Vororte wie Dormand-Abberbeck (Kosentleg-Center), Horde sowie die Innenstadt.

Ausstattung

Die gefällige Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Balkon und Badezimmer. Das Badezimmer wird für Sie modernisiert und mit einer Dusche
 ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Fernheizung. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum.

Ihr Kontakt:

Können wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Daniela Mehlendorf
 Tel.: 031 18203153
 E-Mail: meldung@dormand-dormand.de

Objekt-Nr.: 1338481

Bereitgestellt ab: 16.04.2017

Wohnfläche ca: 68,59 m²

Raumzahl ohne Küche: 3,0

Etage: 3

Heizungsart: Fernwärme

Befeuungsart: Fernwärme

Balkon: vorhanden

Bad mit: Dusche

Kaltmiete: 295,00 €

Betriebskostenvorauszahlung: 180,00 €

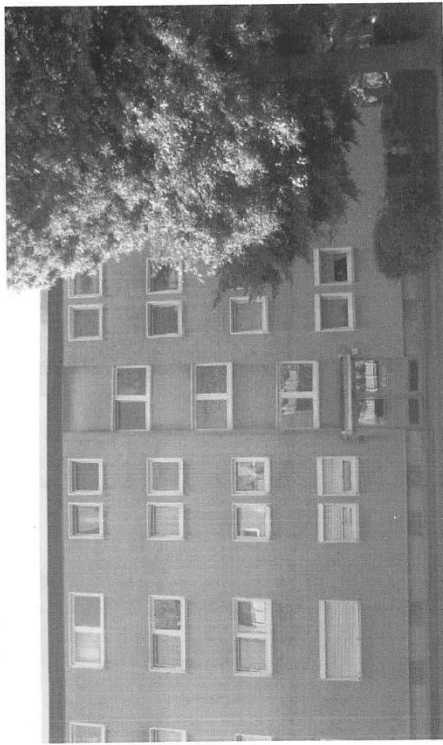
Gesamtmiete: 475,00 €

Heizkostenvorauszahlung (in Betriebskosten enthalten): 82,00 €

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchswert: 118,00 kWh/(m²a)

wesentlicher Energieträger: Fernwärme



- Wohninsel
- Leben
- Sparen

Aktuell

Wir für Sie Kontakt

- Leben in Dormand
- Quartiersentwicklung
- Nachbarschaft
- Soziale Beratung
- Lokale Gemeinschaft
- Lebt!!
- Oranien
- Mitgliedschaft
- Neubau
- Modernisierung
- Abschlusser
- Dienstleistungen
- Partner
- Kontaktieren Sie uns
- Ansprechpartner
- Newsletter

Suche ...

1. Sparte und Bauvertrieb AG Dormand
2. Wohnen
3. Aktuelle Wohnungsangebote und Chancen



Familienfreundliche 3-Zimmer Wohnung mit modernisiertem Bad

Schurfweg 1, 41269 Dormand

4 c)

4 c)

Exposées

26.6.2017



- Wohnen
- Essen
- Shoppen

Aktuell
Wir für Sie kümmern!

- Attraktive Standortwahl
- Produkte
- Zustandsformen
- Einbauschonung
- Livest. Gesamtschicht
- Leinwand
- Organe
- Mitgliedschaft
- Neubau
- Modernisierung
- Abschlüsse
- Dienstleistungen
- Parkfest

- Kontaktieren Sie uns
- Interessententicket
- Preisvergleich
- Newsletter

Suche...

1. Späse und Bauverein eG Darmstadt
2. Wohnen
3. Aktuelle Wohnungsmarktsituation und Chancen



Großzügige 2-Zimmerwohnung in Innenstadtnähe

Am Bontenkamp 29, 44143 Dortmund

file:///C:/Users/Stern/Desktop/Druckerei/Spar-%20und%20Bauverein%20(Darmstadt)/Bauverein%20(Darmstadt)/Epoisses%208.html

2/3

Exposées

26.6.2017

Vorname:
Nachname:
Telefon:
E-Mail:
Betreiber:
BauNr:
Pl. Z.
Ort:
Ihre Anfrage:

Wollen Sie eine Kopie der
Anfrage erhalten?
Anfrage abschicken

Mit einem * markierte Felder sind Pflichtangaben.

Objektbeschreibung

Das 1994 erbaute Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhig gelegenen Sackgasse mit grünem Ausblick. Das Objekt verfügt über einen Personenaufzug. Um ins Erdgeschoss zu gelangen, sind jedoch 8 Stufen zu bewältigen. Der bogenförmige Innenhof führt zum Entenparken ein. In den Bereichen ist bereits eine Gebühr für das Kabelformat enthalten, es wird über die Unitymedia (TV Digital Basis) zur Verfügung gestellt. Die Schiene- bzw. Glühbirnenbestellung erfolgt gewerblich und wird ebenfalls über die Betriebskosten abgerechnet.

Lagebeschreibung

Ruhig gelegen und Innenstadtnähe - nur zwei Minuten Fußweg von der nächsten Straßenbahnhaltestelle entfernt. Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten aufgrund der Nähe zur Kaiserstraße und zum Lebensmittelgeschäft an der Kliesenstraße. Zum Objekt gehört eine Tiefgarage in der Parkplätze angemietet werden können. Des Weiteren ist auf dem Gelände auch ein Mietparkplatz vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Loggia. Das Badzimmer wurde im Jahr 2013 mit einer Dusche ausgestattet. Der Schrankschlüssel befindet sich ebenfalls im Badzimmer. Die Abstellkammer auf der Loggia bietet neben dem Kellerraum zusätzlichen Stauraum.

- Zusätzliche Merkmale: Loggia

Ihr Kontakt:

Können wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Melina Rademacher
Tel.: 0231 18201790
E-Mail: melina.rademacher@baufraundarmstadt.de

Objekt-Nr.: 1347039

Bearbeitet am: 16.02.2017

Wohnfläche ca.: 71,88 m²

Raumzahl ohne Küche: 2,0

Etage: 2

Heizungsart: Fernwärme

Baujahr: 1994

Balkon: vorhanden

Aufzug: vorhanden

Bad mit Dusche

Kaltmiete: 409,60 €

Betriebskostenveranschlagung: 124,00 €

Gesamtsumme: 533,60 €

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchsmerkmal: 105,00 kWh/(m²a)

wesentlicher Energieeffizier: Gas

file:///C:/Users/Stern/Desktop/Druckerei/Spar-%20und%20Bauverein%20(Darmstadt)/Bauverein%20(Darmstadt)/Epoisses%208.html

4 d)



- Wohnen
- Leben
- Spielen

Aktuell
Wir für Sie Kontakt

- Unser Gemeinschaft
- Lebt
- Organe
- Mitgliedschaft
- Neubau
- Modernisierung
- Abgeber
- Wohnung
- Dienstleister
- Partner
- Kontakten Sie uns
- Anarchpartner
- Prozess
- Newsletter

Suche ...

1. Seite und Baureihen GG Dortmund
2. Wohn
3. Aktuelle Wohnzusammensetzung und Nutzung



kleine 4 Zimmer-Wohnung für die junge Familie

Ammerbaumweg 28, 44357 Dortmund

Vorname: *
Nachname: *
Telefon: *
E-Mail: *

file:///C:/Users/Stier/Desktop/Drucken/Spar-%20und%20Bauverein%20Wohnungen/Exposés%2014.html

23

Exposés

26.6.2017
Strasse: *
Haus-Nr.: *
PLZ: *
Ort: *
Ihre Anfrage:

Wollen Sie eine Kopie der
Anfrage erhalten?
Anfrage abschicken

Mit einem * markierte Felder sind Pflichtangaben.

Objektbeschreibung

Das viergeschossige Mehrfamilienhaus, mit je 3 Wohnungen auf jeder Etage, wurde im Jahre 1970 errichtet und 2009 nach den neuesten Richtlinien modernisiert. Es verfügt u. a. über Fassaden- und Kellerbündelheizung sowie über einen Regenwasserkanal.

In den Betriebskosten ist bereits eine Gebühr für das Kabelfernsehen enthalten, es wird über Unitymedia (TV Digital Basic) zur Verfügung gestellt.

Die Schmei- bzw. Glasbesichtigung erfolgt gewerblich und wird ebenfalls über die Betriebskosten abgerechnet

Lagebeschreibung

Das im Grünen gelegene Wohnquartier im Stadtteil Bodelschwingh hat beste Anbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Autobahnen. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung.

Ein sehr hoher Freizeitwert durch die nahegelegene Kleingartenanlage und das Wasserschloß Bodelschwingh ist ebenfalls gegeben.

Unser Hausmeisterservice ist für Sie vor Ort und führt jeden Montag eine persönliche Sprechstunde durch.

Ausstattung

Die Wohnung besteht aus 4 Zimmern, Küche, Dielen, Bad und Balkon. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Jedem Mieter steht ein **Kellerraum** zur Verfügung.

Die Wohnung wird durch eine Fernheizung beheizt. Die Vorauszahlungen für Wärme und Warmwasser werden an das Energieunternehmen **Niederböhn** entrichtet.

Die nähere Aufteilung können Sie den beigefügten Grundriss ermitteln.

Ihr Kontakt:

Können wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Andreas Langer
Tel.: 0231 18203-64
E-Mail: lange@fallbauwagners.de

Objekt-Nr.: 1341539
Bezugsfrei ab: 16.07.2017
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Raumzahl ohne Küche: 4-0
Etagen: 5

Heizungsart: Fernwärme
Beheizungsart: Fernwärme

Baujahr: 1970

Balkon: vorhanden

Bad mit: Badewanne

Kaltilmierte: 319,20 €
Betriebskostenworauszahlung: 124,00 €
Gesamtilmierte: 443,20 €

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis
Energieverbrauchsanzwert: 165,30 kWh/(m²a)

file:///C:/Users/Stier/Desktop/Drucken/Spar-%20und%20Bauverein%20Wohnungen/Exposés%2014.html

119

4 e)

7 e)

Startseite / Wohnen / Wohnungen / 122165 / gws WOHNEN Dortmund-Süd 46

26.6.2017



Zurück zur Liste
Seite drucken

Objekt-Nummer: 122165

Dortmund Kirchhörde / 3,5 Zimmer / sonniger Balkon

Kobbenkalle 21 - 122165 - Aussichts Balkon

Ansichten

Übersicht

Straße: Kobbenkalle 21
PLZ und Ort: 44229 Dortmund
Stadtteil:

Kaltmiete: 659,00 EUR
Warmmiete: 859,00 EUR
Nebenkosten: 90,00 EUR
Heizkosten: 110,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Ja

Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Zimmer: 3,50
Badezimmer: 1,00
Schlafzimmer: 2,00

Wohnungstyp: Dachgeschoss
Objektzustand: Gepflegt
Heizungsart: Zentralheizung
Etagenanzahl: 2
Baujahr: 1995
Parkplatz: Nein

Balkon/Terrasse: Ja
Garten Benutzungsart: Nein
Personenaufzug: Nein
Haustiere: Nach Vereinbarung

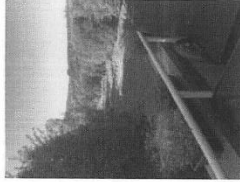
Kaution oder Genossenschaftsanteil: 1.990,00
Frei ab: sofort
Das 6-Familienhaus liegt in einer ruhigen Straße in Dortmund Kirchhörde.
Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer und Balkon. Die Wohnung ist mit Fliesen und Parkett ausgestattet. Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit.
Energieverbrauchsausweis: 98,00 kWh/(m²a), Gas, Baujahr 1996

Kontakt

Anrede: Herr Frau
Vorname:
Telefon*:

Nachname*:

file:///C:/Users/Stiern/Desktop/Drucken/GWS%20Wohnungen/Startseite%20_%20Wohnungen%20_%2012_21_15%20_20gws%20WOH... 12



4 f)

9 f)

Startseite / Wohnen / Wohnungen / 9017114 / gws WOHNEN Dortmund-Süd 46

26.6.2017



Zurück zur Liste
Seite drucken

Objekt-Nummer: 9017114

3 1/2 Zimmerwohnung mit sonnigem Süd-Balkon

Ansichten

Übersicht

Straße: Vorhöllerstraße 7
PLZ und Ort: 44287 Dortmund
Stadtteil: Holzen

Kaltmiete: 392,30 EUR
Warmmiete: 577,30 EUR
Nebenkosten: 140,00 EUR
Heizkosten: 75,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Ja

Wohnfläche ca.: 78,00 m²
Zimmer: 3,00
Badezimmer: 1,00
Schlafzimmer: 2,00

Wohnungstyp: Etagenwohnung
Objektzustand: Gepflegt
Heizungsart: Zentralheizung
Balkon/Terrasse: Ja
Personenaufzug: Ja

Kaution oder Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil
Förderung (WBS): Ja
Frei ab: 01.07.2017

Lage: Gepflegtes Mehrfamilienhaus im dörflichen Dortmund-Holzen.
Ausstattung: -Schlafzimmer
-Küche mit 2,50m² große Umgebung
-Kinderzimmer
-innenliegendes Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
-Balkon
-Kellerraum.

Sonstige Angaben: - WINTERDIENST
- Kelleranschein eingeschlossen
- Gegenüberliegendes Grundstück
- Gegensprechanlage
- Aufzug
Energieverbrauchsausweis: 173,1 kWh/(m²a), Gas, Baujahr 1980

Anrede: Herr Frau
Vorname:
Telefon*:

Nachname*:

file:///C:/Users/Stiern/Desktop/Drucken/GWS%20Wohnungen/Startseite%20_%20Wohnungen%20_%2009%20_2012%20_20gws%20WOH... 12



26.6.2017

Sonstige Angaben

Startseite / Wohnen / Wohnungen / 117/20/62 / gws WOHNEN Dortmund-Süd eG

Energieverbrauchsausweis: 135,2 kWh/(m²a), Gas, Baujahr 1998

Unser Hausmeister betreut regelmäßig die Anlage.

- Kassettenkamin eingeschlossen
- eigene Wasserzähler
- eigene Abwasseranlage
- Heizkörperumkleidung
- Winterdienst werden für Sie ausgeführt

Anrede: Herr o. Frau

Vorname:

Telefon:

Nachname:

E-Mail:

Bitte um mehr Informationen

Bitte um Besichtigungstermin

Ansprechpartner:

Herr Tobias Franke

0231-94 13 14 - 34

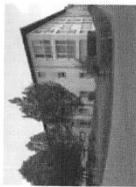
0231-94 13 14 - 14

E-Mail: t.franke@gws-dortmund.de

26.6.2017

Startseite / Wohnen / Wohnungen / 117/20/62 / gws WOHNEN Dortmund-Süd eG

4 g)



Übersicht

Objekt-Nr.: 117/20/62

anrich vor Lila
Sole Brücken

Rollstuhlgerechte EG-Wohnung mit Terrasse nahe Phoenix-See. Besichtigung kurzfristig möglich!

Ansichten

Hausansicht Bad mit ebenerdiger Dusche Küche

Strasse: Heinrich-Stiphahn-Straße 20

PLZ und Ort: 44263 Dortmund

Stadtteil: Hörde

Kaltmiete: 373,00 EUR

Warmmiete: 594,00 EUR

Nebenkosten: 130,00 EUR

Heizkosten: 81,00 EUR

Heizkosten in Warmmiete enthalten: Ja

Wohnfläche ca.: 78,00 m²

Zimmer: 3,50

Badezimmer: 1,00

Schlafzimmer: 1,00

Wohnungstyp: Erdgeschoss

Objektzustand: Gepflegt

Heizungsart: Zentralheizung

Baujahr: 1998

Parkplatz: Ja

Balkon/Terrasse: Ja

Garten Benützung: Ja

Rollstuhlgerecht: Ja

Kaution oder Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil

Förderung (WBS): Ja

Das Objekt wurde 1998 errichtet und besitzt eine der größten Photovoltaikanlagen Dortmunds auf den Dächern.

Das Haus steht in einem verkehrsberuhigten (Spielstraße) Bereich. Das Hörde-Zentrum, der Hörde Bahnhof sowie der Phoenix See sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ebenfalls in der Nähe sind Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten (Bäckereien, Ärzte, etc.) Der Phoenix-See, der Hoelger-, Westfalen- und Rombergpark sind ebenfalls nicht weit entfernt.

- Wohnzimmer,
- Küche,
- Flur,
- Bad mit bodengleicher Dusche,
- Hauswirtschaftsraum,
- Kellersatzraum,
- ebenerdig zu befahrende Terrasse.

Beschreibung

Lage

Ausstattung

4 h)

16.6.2017 Expote | Wohnung mit Kinderzimmer und Balkon - Haus mit Aufzug | Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaftlichen Deutschland e.V./br/...
 ← 97 Ergebnisse

16.6.2017 Expote | Wohnung mit Kinderzimmer und Balkon - Haus mit Aufzug | Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaftlichen Deutschland e.V./br/...
 Primäre Beheizung: Gas

Merkmale

Aufzug, Balkon

Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung im 4. OG des Hauses gelegen, besitzt aus: Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer - Kinderzimmer - Küche - Dielen - Wannenbad - Kellerraum - Aufzug

Lagebeschreibung

Der Standort Mengede liegt im Nordwesten Dortmunds. Von Mengede aus gelangt man in wenigen Minuten auf die Autobahnen A 40 und A 2. Durch den eigenen Bahnhof ist der Ortsteil gut an den ÖPNV angebunden. Vom Bahnhof aus fahren zahlreiche Busse, der Regionalexpress und 5 Bahnen. Mengede verfügt über ein Hallenbad, ein Ärztehaus, Grundschulen und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Grünflächen (Vollgrünpark Mengede), die Nähe zur Erbacher und einige Walgebäben zeichnen Mengede aus.

Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in zentraler Lage mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung liegt in der Nähe des Mengeder Stadtkerns und verfügt über großzügige Grundflächen.

Sonstiges

-eigene Wasserzähler, Kabelfernsehen inklusive -Winterdienst Energieverbrauchsausweis: 157,5 kWh/(m²a), Gas, Baujahr 1971, Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil



Anbieter

gws-Wohnen Dortmund-Süd eG
 Am Schallader 23
 44263 Dortmund
 0231 941 131 40 (so) 0231 941 131 40
 Fax: 0231 941 131 14 (so) 0231 941 131 14
 http://www.gws-wohnen.de (http://www.gws-wohnen.de)

Ansprechpartner

Tim Tiebensach
 Telefonnummer: 0231 941 131 452 (so) 0231 941 131 452
 Fax: +49 231 941 131 14 (so) 231 941 131 14

Verantwortlich für diese Anzeige

Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.
 c/o Olda-Hambau Wohnungsgesellschaft mbH, Nicolaihofstraße 86, 14050 Berlin

https://www.wohnungsgenossenschaften.de/wohnung-finden/wohnung-finden/detail-expose-2-126198-Wohnung_mit_Kinderzimmer_und_Balkon... 2/3

Wohnung mit Kinderzimmer und Balkon - Haus mit Aufzug.

Mengeder Straße 60c, 44339 Dortmund

Nutzungsentgelt gesamt
 545,00 €

Anzahl Zimmer
 3,50 Zimmer

Wohnfläche
 78,00 m²

Preise und Kosten

Nutzungsentgelt 390,00 €
 Betriebskosten 155,00 €
 Nutzungsentgelt gesamt 545,00 €

Wohnberechtigungsschließen erforderlich

Immobilien Details

Objektnummer 99 / 006 / 22 **
 Frei ab nach Vereinbarung

Etage 4. Etage

Anzahl Zimmer 3,50 Zimmer

Wohnfläche 78,00 m²

Heizungart Gasheizung

Zustand Gepflegt

Energiewerte

https://www.wohnungsgenossenschaften.de/wohnung-finden/wohnung-finden/detail-expose-2-126198-Wohnung_mit_Kinderzimmer_und_Balkon... 1/3

Anlage 5: 5 a)

26.6.2017
Expenses

Wohnfläche ca.: 81,90 m²
Raumzahl ohne Küche: 3,0
Etage: 2
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuigungsart: Gas
Baujahr: 1982
Ballon: vorhanden
Bad mit: Dusche
Badwanne
Wohnberechtigungsschein: erforderlich

Kalmmiete: 356,30 €
224,00 €
Gesamtmiete: 580,30 €
Betriebskostenvorauszahlung: 97,00 €
Heizkostenvorauszahlung (in Betriebskosten enthalten): 97,00 €

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskenwert: 213,00 kWh (m²a)
wesentlicher Energieträger: Gas



- Startseite
- Service
- Presse
- Immobilien
- Dienstleistungen
- Kontakt
- Compliance
- Impressum



26.6.2017
Expenses

- Leitbild
- Mission
- Vision
- Nachhaltigkeit
- Neubau
- Modernisierung
- Arbeitsgeber
- Ausbildung
- Personalentwicklung
- Dank
- Kontaktieren Sie uns
- Ansprechpartner
- Press
- Newsletter

Suche ...

1. Startseite / Immobilien / KG Dortmund
2. Wohnen
3. Aktuelle Wohnungsverangebote und Chancen



Ländlich gelegene 3 Zimmer-Wohnung in Dortmund-Kurtl

Felheuserstr. 17, 44319 Dortmund

Vorname*
Nachname*
Telefon*
E-Mail*
Strasse*
Haus-Nr.*
PLZ*
Ort*
Ihre Anfrage:

Wollen Sie eine Kopie der Anfrage erhalten?
 Ja
 Nein
Anfrage annehmen

Mit einem * markierte Felder sind Pflichtangaben.

Objektbeschreibung

Das geräumige 6-Familienhaus liegt in einer ruhigen 30-Zone. Es wurde 1982 mit öffentlichen Mitteln errichtet und verfügt somit die barrierefreie Ausstattung. Die Wohnung ist in einem der schönsten Stadtviertel Dortmunds gelegen und ist sehr gut an den öffentlichen Verkehrsmitteln angeschlossen. Die Ausstattung des Hauses erfolgt über eine Zahnradheizung im Keller befindlichen Trockenraum und bietet auch für Fahrräder eine Abstellmöglichkeit. Die Beleuchtung des Hauses erfolgt über eine Zahnradheizung.

Lagebeschreibung

Wer die Natur liebt, ist hier genau richtig. Sowohl für Familien und Sportbegeisterte bietet dieser Ortsteil von Dortmund eine Vielzahl von Möglichkeiten. Spaziergänger, Pferdenarren, Jogger als auch Radfahrer kommen hier auf ihre Kosten. Autofahrer können über die nahegelegenen Bundesstraßen 236, in Kürze die B1 oder A2 erreichen.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer mit Küche, Bad, sep. Gläser WC, Balkon und Abstellraum. Die Wohnräume sind alle von Flur aus unmittelbar erreichbar. Das Bad ist mit einer Badewanne, Dusche und 2 WCs ausgestattet. Zudem ist als zusätzlicher Stauraum ein Kellerraum vorhanden.

- Zusätzliche Merkmale: Loggia

Ihr Kontakt:

Kommen wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Nadine Blasak
Tel.: 0231 18203112
E-Mail: blasak@pauwaweb.com

Objekt-Nr.: 1348043
Brought to you by: sifort

26.6.2017

Ausstattung

Stiebel / Wohnen / Wohnungen / 67 / 2 / 54 / gws WOHNEN Dortmund-Süd 6G
Bank, Bäckerei, Pizzeria, Gleiches gilt für Ärzte, Apotheke und dem
Kneippstrahlensanatorium.

- Wohnzimmer,
- 3. Raum,
- Flur,
- Balkon,
- Abstellraum,
- Keller,
- Aufzug,
- Balkon.

Sonstige Angaben

Unser Hausmeister betreut regelmäßig die Anlage.

- eigene Wasserzähler,
- Gegensprechanlage,
- Kabelleistungen eingeschlossen,
- Winkerdienst.

Kontakt

Energiebedarfsausweis: 66,6 kWh/(m²a), Gas, Baujahr 1959
Anrede: Herr (H) / Frau (F)
Vorname*: **Telefon*:**
Nachname*: **E-Mail*:**

- Bitte um mehr Informationen
- Bitte um Besichtigungstermin

[» Abschnicken](#)

Ansprechpartner: Frau Jolanta Kłocznyk
Telefon: 02 31 - 94 13 14 - 58
Telefax: 02 31 - 94 13 14 - 14
E-Mail: j.kloczyk@gws-wohnen.de

26.6.2017

Stiebelte / Wohnen / Wohnungen / 67 / 2 / 54 / gws WOHNEN Dortmund-Süd 6G

5 b)



zurück zur Liste
[Seite drucken](#)

Objektnummer: 67 / 2 / 54

Lichtdurchflutete 3,5 ZL-Wohnung, Süd-Balkon, Aufzug, Duschbad,
Laminat.

Ansichten

Flur - Ansicht 2
3. Raum

Übersicht

Strasse: Ordalweg 2
PLZ und Ort: 44309 Dortmund
Stadtteil: Brackel

Kaltmiete: 536,00 EUR
Warmmiete: 810,00 EUR
Nebenkosten: 144,00 EUR
Heizkosten: 130,00 EUR
Heizkosten in Warmmiete enthalten: Ja

Wohnfläche ca.: 88,00 m²
Zimmer: 3,50
Badezimmer: 1,00
Schlafzimmer: 2,00

Wohnungstyp: Eigenwohnung
Objektzustand: Gepflegt
Heizungsart: Zentralheizung
Etage: 1
Etagenanzahl: 6
Baujahr: 1970

Balkon/Terrasse: Ja
Personenaufzug: Ja
Haustiere: Nach Vereinbarung

Kautions- oder
Genossenschaftsanteil: Genossenschaftsanteil
Förderung (WBS): Nein
Frei ab: sofort

Beschreibung

Dieses Gebäude ist 1970 gebaut und 2009 / 2010 umfangreiche modernisiert worden. So sind nicht nur sämtliche Fenster eingetauscht und die Fassade wärmedämm, sondern auch die Erdgeschoss- und Obergeschoss-Eingänge neu gestaltet worden. Das Haus liegt in einem verkehrsreichen Bereich nördlich des Hellweges. Hinter dem Haus sind großzügige Grünanlage und Schrebergärten sowie ein Kinderspielfeld für unsere Mieter. Das Haus bietet eine gute Verkehrsanbindung. Die U 43 (Haltestelle Knappschaftskrankenhaus) liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem ist die Buslinie 422 sowie die S-Bahnlinie 4 (Uhrna – Ulfenbachturm).

Lage

Per Auto erreicht man die B 236 die die A 40, A 44, A 2 und A 1 verbindet in wenigen Minuten.

Das Zentrum von Wambel und Brackel ist um die Ecke - Fußläufig gut zu erreichen sind: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten,

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

- Wohnfläche 81,56 m²
- Frei ab 01.06.2017
- Zimmer 3,00
- Etage 3. OG
- Baujahr 1983
- Zustand Gepflegt
- Letzte Modernisierung k. A.
- Wohnberechtigungsschein nötig Ja

ENERGIEAUSWEIS

- Ausweisart Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch 90,40 kWh/m²·a
- Primärenergieträger k. A.
- Wertklasse k. A.
- Heizungsart Zentralheizung

AUSSTATTUNG

- Balkon

OBJEKTBEschREIBUNG

k. A.

LAGEBESchREIBUNG

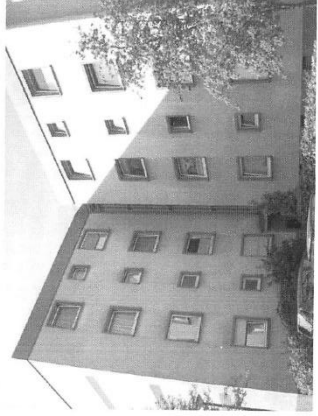
Die Wohnung befindet sich in Persebeck. Alle Einrichtungen für den alltäglichen Bedarf wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Anbindungen an den ÖPNV (Bus, S-Bahn) sind gegeben.

SONSTIGES

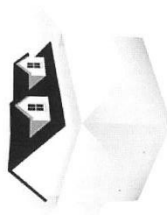
- Wir sind eine seit 1896 bestehende Wohnungsgenossenschaft, die im bevorzugten Dortmunder Süden, insbesondere in den Stadtteilen Hombruch, Barop, Menglinghausen und Persebeck, Wohnungen und Garagen vermietet. Für die Anmietung einer Wohnung ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erforderlich. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden Beitrittsklärung und der Zahlung eines Genossenschaftsanteils in Höhe von 550,00 € zuzüglich eines Eintrittsgeldes von 40,00 €. - Sollten Sie Interesse an einem Besichtigungstermin bestehen, so nehmen Sie gerne unter der Email j.becker@gwg-hombbruch-barop.de Kontakt mit unserer Vermietungsabteilung auf.

KONTAKT

- Name Herr Becker
- Firma Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hombruch-Barop eG
- Adresse 44227 Dortmund
- Telefon (0231) 79 20 51 - 0
- Website www.gwg-hombbruch-barop.de



Objektaußensicht



Grundriss

PREISE	
Grundmiete	415,79 €
Betriebskosten	117,00 €
Nebenkosten	k. A.
Kauton / Genoss.-Ant.	550,00 €
Heizkosten in NK enthalten?	Nein
Heizkosten	werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet
Kabelgebühren	13,25 €

5 e)



26.6.2017

Exposé Nr. 299539

26.6.2017

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Wohnfläche 81,82 m²
 Frei ab 01.07.2017
 Zimmer 3,00
 Etage EG
 Baujahr 1983
 Zustand Gepflegt
 Letzte Modernisierung k. A.
 Wohnberechtigungsschein nötig Ja

ENERGIEAUSWEIS

Ausweisart Verbrauchsausweis
 Endenergieverbrauch 90,40 $\frac{\text{kWh}}{\text{m}^2 \cdot \text{a}}$
 Primärenergieträger k. A.
 Wertklasse k. A.
 Heizungsart Zentralheizung

AUSSTATTUNG

- Balkon

OBJEKTBE SCHREIBUNG

k. A.

LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in Pesebeck. Alle Einrichtungen für den alltäglichen Bedarf wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Anbindungen an den ÖPNV (Bus, S-Bahn) sind gegeben.

SONSTIGES

- Wir sind eine seit 1896 bestehende Wohnungsgenossenschaft, die im bevorzugten Dortmund Süden, insbesondere in den Stadtteilen Hombruch, Barop, Menginghausen und Pesebeck, Wohnungen und Garagen vermietet. Für die Anmietung einer Wohnung ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erforderlich. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden Beitrittsklärung und der Zahlung eines Genossenschaftsanteils in Höhe von 550,00 € zuzüglich eines Eintragsbades von 40,00 €. - Sollten Sie Interesse an einem Besichtigungstermin bestehen, so nehmen Sie gerne unter der Email j.becker@gwg-hombruch-barop.de Kontakt mit unserer Vermietungsabteilung auf.

KONTAKT

Name Herr Becker
 Firma Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hombruch-Barop eG
 Adresse 44227 Dortmund
 Telefon (0231) 79 20 51 - 0
 Website www.gwg-hombruch-barop.de



Objektaußensicht



Grundriss

PREISE

Grundmiete 399,20 €
 Betriebskosten 117,00 €
 Nebenkosten k. A.
 Kaution / Genoss.-Ant. 550,00 €
 Heizkosten in NK enthalten? Nein
 Heizkosten werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet
 Kabelgebühren 13,25 €

