

kursiv gesetzte Begriffe werden unter einem anderen Punkt genauer erläutert

<p><u>Inhalt</u></p> <p>A Rechtsform - Genossenschaft (eG) B Organisationsstrukturen C Intentionen des Wohnprojekts Konstanz (WPK) D Finanzierung E Architektur</p>		
<p>A Rechtsform – Genossenschaft (eG)</p>		
1.	Warum Genossenschaft?	Die Mitglieder haben als Rechtsform die eingetragene Genossenschaft (eG) gewählt. Die Motivationen sind: Die Miteigentümer genießen lebenslanges Wohnrecht, es gibt keine Kautions- oder Provisionsgebühren, Genossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert, erwirtschaftete Überschüsse werden in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände, Neubau oder Ausbau gesteckt. Jedes Mitglied ist gleichberechtigt.
2.	Wem gehört das WPK?	Die Genossenschaft wird von den alleinigen Eigentümer*innen der Immobilie gegründet. Die Mitglieder besitzen kein Teil-Eigentum (im Sinne einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft); die Anteile sind Eigentum der Zeichnenden, können aber nicht frei veräußert werden. Dies ist in der Satzung geregelt (vgl. "spekulationsfrei").
3.	Wer entscheidet?	Die Genossenschaft ist formal organisiert durch die Genossenschaftsgremien Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft obliegt dem Vorstand, während der Aufsichtsrat die Aufgabe hat, dem Vorstand als Kontrollorgan zur Seite zu stehen. Grundsätze und Beschlüsse werden im Leitungskreis gefasst und im Vorstand formell bestätigt. Der Leitungskreis (LK) setzt sich aus den Vorständen, der Projektentwicklerin, den <i>AK-Leiter*innen</i> sowie zusätzlich je einer/m <i>Delegierten</i> pro AK zusammen. Wir sind im Sinne der <i>Soziokratie</i> organisiert.
<p>B Organisationsstrukturen</p>		
1.	Wer sind die Initiator*innen?	Das Wohnprojekt Konstanz wurde im November 2015 von den Initiator*innen Sylvia Machler und Tilmann Weber ins Leben gerufen. In einem ersten öffentlichen Treffen haben sie ihre Ideen vorgestellt und zum Mitmachen eingeladen.

2.	Wer gehört zum WPK?	Seit 2015 wurden Menschen verschiedener Generationen, die gemeinsam wohnen und leben möchten, Mitglieder der <i>Genossenschaft</i> WPK.
3.	Was bedeutet "Soziokratie"?	<p>Das soziokratische Organisationsmodell ermöglicht den Mitgliedern verantwortlich mitzugestalten und Entscheidungen vorzubereiten.</p> <p>Die 4 Säulen der Soziokratie beruhen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kreisprinzip • Konsentprinzip • doppelte Verknüpfung der Kreise • offener Wahl der Funktionen. <p>Weitere Informationen dazu finden Sie unter www.soziokratie.org</p>
4.	Was gibt es für Arbeitskreise?	<p>Es gibt zurzeit vier Arbeitskreise (AK):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Gemeinschaft (AKG)</i> • <i>Architektur & Grundstück (AKA)</i> • <i>Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit (AKK)</i> • <i>Recht & Finanzen (AKF)</i> <p>Sie bereiten Themen auf und arbeiten dem <i>LK</i> zu, der dadurch die Grundlage für seine Entscheidungen erhält.</p> <p>Alle Mitglieder haben sich dazu verpflichtet, sich in Arbeitskreisen oder Projektgruppen zu engagieren und so die Gemeinschaft und das Projekt mitzugestalten.</p>
5.	Was macht der Arbeitskreis Gemeinschaft (AKG)?	Der <i>AK Gemeinschaft</i> ist für die internen, gemeinschaftsfördernden Prozesse und Aktivitäten zuständig. Er koordiniert Treffen, Veranstaltungen und Angebote zur Gemeinschaftsbildung und integriert die neuen Mitglieder.
6.	Was macht der Arbeitskreis Architektur & Grundstück (AKA)?	Der Arbeitskreis Architektur recherchiert zum einen nach möglichen bebaubaren Grundstücken, die für genossenschaftliches Bauen geeignet sind, und klärt die damit verbundenen Bedingungen. Zum anderen unterstützt er den Leitungskreis bei architektonischen Entscheidungen. Er bereitet die Grundlagen für die partizipative Entwurfsplanung in Zusammenarbeit mit den Architekten und der Projektsteuerung vor.
7.	Was macht der Arbeitskreis Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit (AKK)?	Der <i>AK Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit</i> ist für die interne und externe Kommunikation zuständig. Das bedeutet, den Wissenstransfer innerhalb der Genossenschaft über die AK-Themen sicherzustellen. Der regelmäßig versendete newflash informiert intern über die aktuellen Geschehnisse. Die externe Kommunikation und die Öffentlichkeitsarbeit beinhaltet die Redaktion der Homepage, das Verfassen von Pressemitteilungen sowie die Pflege und Aktualisierung der FAQs.

		Zur Erhöhung des Bekanntheitsgrades des Wohnprojekts in Konstanz und zum Gewinnen neuer Mitglieder organisiert der AK die Teilnahme an öffentlichen Veranstaltungen und initiiert Foren.
8.	Was macht der Arbeitskreis Recht & Finanzen (AKF)?	Der <i>AK Recht & Finanzen</i> hatte zu Beginn die Aufgabe, Entscheidungsgrundlagen für die gewählte Rechtsform zu definieren. Er arbeitet an möglichen Finanzierungskonzepten und informiert sich stetig über den neuesten Stand von Förderprogrammen sowie Angebote von Banken für die Finanzierung des Baus. Darüber hinaus entwickelt er verschiedene Finanzierungsszenarien und erarbeitet Grundlagen für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen.
9.	Wie bekomme ich weitere Informationen?	Alle Mitglieder besitzen Zugangsrechte für die interne Plattform Nextcloud. Hier sind alle Informationen wie Protokolle, Gesprächsnotizen, Beschlüsse, Termine einzusehen.
C Intentionen der Wohnprojekts Konstanz eG		
1.	Welche Projekte bearbeitet die WPKeG gerade?	Die Genossenschaft konzentriert sich aktuell auf das Projekt „Am Horn“. Hier möchten wir ein Mehrgenerationenhaus realisieren. Wir sind bemüht, auch in der Zusammenarbeit mit der Stadt Konstanz an verschiedenen Standorten (bspw. Döbele) Grundstücke zu erwerben und dann im Sinne der Genossenschaft zu behauen.
2.	Wie wird die Bewohnerstruktur am Horn sein?	Ziel ist eine Durchmischung von Jung und Alt, Singles, Paaren, Alleinerziehenden sowie Familien mit und ohne Migrationshintergrund.
3.	Gibt es sozial geförderten Wohnraum?	Wir streben an, in unseren Projekten wie z. B. „Am Horn“ auch sozial geförderten Wohnraum zu erstellen; bei größeren Projekten mit einem Umfang von 20%-30%, abhängig von der Zusage öffentlicher Mittel und Vorgaben der Stadt Konstanz. Diese geförderten Wohnungen werden sodann an Mitglieder der Genossenschaft vergeben, deren Einkommenssituation den Vergabekriterien der öffentlichen Mittel entspricht (Wohnberechtigungsschein). Über eine Vergabe von Wohnungen an Nichtmitglieder im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird im weiteren Projektverlauf noch entschieden. Geplant ist eine Pflege-WG, in der Menschen mit Pflegebedarf – vorzugsweise Mitglieder der Genossenschaft, möglicherweise auch andere Menschen des Quartiers – dicht an ihrem bisherigen Lebensumfeld bei hohem Grad an Selbstbestimmung den letzten Teil ihres Lebens verbringen können.
D Finanzierung		

1.	Habe ich Vorteile, wenn ich früh in das Projekt einsteige?	<p>Der Vorteil einer frühen Mitgliedschaft besteht in der Möglichkeit der Mitgestaltung des Projektes. Alle später Hinzukommenden müssen die bis dahin getroffenen Entscheidungen akzeptieren.</p> <p>Zudem entscheidet unter anderem auch das Eintrittsdatum in die eG und das Engagement während des Projektverlaufes über die spätere Reihenfolge der Vergabe der Wohnungen.</p>
2.	Bekommt man bei Austritt das Eintrittsgeld zurück?	<p>Das eingezahlte <i>Eintrittsgeld</i> von derzeit 1.200 € pro Mitglied wird nicht erstattet.</p>
3.	Welchem Zweck dient das "Eintrittsgeld"?	<p>Hiermit werden die laufenden Kosten der Genossenschaft gedeckt (wie zum Beispiel Projektentwicklung, Mitgliedsbeiträge, Bürokosten, erste Planungskosten etc.) Die genaue Abrechnung aller Kosten wird den Mitgliedern in der jährlichen Generalversammlung offengelegt.</p>
4.	Wie viele Geschäftsanteile muss jedes Mitglied erwerben?	<p>Alle Mitglieder der WPK eG (über 18 Jahre), müssen bei Eintritt zwei Pflichtanteile in einer Höhe von je 500 Euro zeichnen. Die Pflichtanteile werden bei einer Kündigung der Mitgliedschaft nach 2 Jahren zum Ende des Geschäftsjahres rückerstattet.</p> <p>Für eine Wohnung im Genossenschaftsprojekt ist ein Eigenkapital von circa 30% pro Wohneinheit aufzubringen. Dieses wird in Form von Geschäftsanteilen bei Grundstückskauf bzw. definitiver Grundstücksvergabe (bei Erbbaurecht) und im weiteren Bauprozess eingezahlt.</p> <p>Für diese wohnungsbezogenen Pflichtanteile ist eine Förderung durch zinsvergünstigte Darlehen der KfW möglich (siehe https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-(134)/).</p> <p>Jedes Mitglied kann über seine Pflichtanteile hinaus noch freiwillige Anteile zeichnen. Auch eine Unterstützung der WPK eG über Darlehen wird möglich sein.</p>
5.	Was bedeutet „spekulationsfrei“?	<p>Spekulationsfrei bedeutet, dass Genossenschaftsimmobilien im Eigentum der Genossenschaft verbleiben und nicht beispielsweise, wenn der Wert der Gebäude steigt oder höhere Mieten erzielt werden könnten, verkauft wird. Die Mieten werden nach dem Kostenmietprinzip errechnet und sind nicht den Marktbedingungen dahingehend unterworfen, dass bei steigender Vergleichsmiete mit Mieterhöhung zu rechnen ist.</p> <p>Längerfristig ist es möglich, wenn Kredite für ein Objekt getilgt sind, dass das Nutzungsentgelt (Genossenschaftsbegriff für Miete) real sinken wird, unter Berücksichtigung von Solidaranteilen für weitere Genossenschaftsbauten.</p> <p>Die Genossenschaftssatzung lässt die Verzinsung von Anteilen zu. Regelungen dazu werden später erarbeitet.</p>

6.	Wann werden welche Zahlungen erwartet?	<p>Das <i>Eintrittsgeld</i> und die beiden <i>Pflichtanteile</i> sind sofort bei Eintritt in die Genossenschaft fällig. Erst nach der Beitrittsbestätigung durch den Vorstand hat man den Status ‚eingetragenes Mitglied in der Genossenschaft‘ und kann in den Arbeitskreisen mitarbeiten.</p> <p>Spätestens bei Erteilung der Grundstücksoption wird die Zeichnung von Geschäftsanteilen der Mitglieder, die tatsächlich auf diesem Grundstück wohnen wollen, fällig.</p>
7.	Was kostet das Gesamt-Projekt?	<p>Die genauen Zahlen können erst berechnet werden, wenn die Veräußerung bzw. die Erbpacht-Bedingungen eines zu bebauenden Grundstücks von Seiten der Stadt geklärt sind.</p>
8.	<p>Wie hoch ist die Miete, das Nutzungsentgelt?</p> <p>Wann und weshalb kann es sich ändern?</p>	<p>Das, was beim normalen Mietverhältnis „Mietzahlung“ genannt wird, wird bei der Genossenschaft als „Nutzungsentgelt“ bezeichnet.</p> <p>In diesem Entgelt sind die Kosten für die Erstellung und den Betrieb der Gemeinschaftsräume, Zins und Tilgung für die Bankkredite der Genossenschaft, Rücklagen für Instandhaltung und die Deckung der Verwaltungskosten der Genossenschaft enthalten. Über weitere nutzungsbezogene Kosten wird im späteren Projektverlauf entschieden.</p> <p>Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens sind die hohe Wohnsicherheit in Form eines Verzichts auf eine ordentliche Vertragskündigung und dass die Wohnungen nicht der normalen Mietpreisentwicklung durch Index, Mieterhöhungen etc. unterworfen sind.</p>
9.	Welche Förderdarlehen gibt es?	<p>- Wohnungsbauprogramm Land BaWü für geförderten Mietwohnungsbau</p> <p>- Förderdarlehen der KfW 134: Für Privatpersonen, die Genossenschaftsanteile für selbstgenutzten Wohnraum kaufen, stellt die KfW-Bank einen Kredit von bis zu 100.000,- € zur Verfügung: https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf</p> <p>So werden die Geschäftsanteile an der Genossenschaft auch für Familien erschwinglich.</p> <p>- Förderung für energieeffizientes Bauen: https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000000178_M_270_EE-Standard.pdf</p> <p>Weitere Fördermöglichkeiten werden projektspezifisch aktualisiert.</p>
10.	Gibt es eine finanzielle Förderung für Familien mit Kindern?	<p>Die Stadt Konstanz bietet das Wohnbauförderprogramm für Familien an:</p> <p>Einmaliger Basiszuschuss von 4.000 € zzgl. 2.000 € pro Kind, jährliche Förderung von 1.000 € pro Kind (max. 10 Jahre). Dies gilt seit dem 18.04.2024 auch für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen.</p>

		Mieten in sozial gefördertem Wohnraum (siehe auch Nr. 17) sind günstiger, können allerdings nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden.
11.	Warum und wie viel günstiger kann eine eingetragene Genossenschaft bauen?	<p>Die Wohnungen werden im Sinne gemeinschaftlichen Bauens errichtet und bleiben im Eigentum der Genossenschaft. Bei der Genossenschaft fallen von daher lediglich die tatsächlichen Baukosten sowie die laufenden Kosten (Betriebskosten und Annuität) an. Für die Nutzungsentgelte und wohnungsbezogenen Anteile sind die tatsächlichen Baukosten und die zu leistenden Annuitäten maßgeblich und nicht die Verkaufspreise einer Eigentumswohnung.</p> <p>Hinzu kommt, dass im Planungs- und Bauprozess sowie durch Eigenleistungen weitere Einsparpotentiale realisiert werden können.</p>
12.	Gibt es weitere Finanzierungsinstrumente der Genossenschaft?	Die Genossenschaft benötigt zur Finanzierung des Gesamtobjekts neben Eigenkapital noch weitere Fremdmittel. Diese bestehen aus Förderdarlehen (z.B. von Unterstützern, öffentliche Hand) und herkömmlichen Bankdarlehen.
13.	Wie sieht die Berechnung der Rückzahlung bei Austritt aus?	<p>Die Rückzahlung der Anteile ist grundsätzlich gesetzlich geregelt und zeitlich in den Statuten festgelegt. Je nach individueller Finanzierungsform und dem errechneten Zeitpunkt werden die Anteile zurückerstattet. Ob ein Teuerungsausgleich gewährt werden kann, muss aktuell der Finanz- und Marktlage angepasst entschieden werden.</p> <p>Freiwillige Anteile an der Genossenschaft werden grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt und satzungsgemäß bei Kündigung nach Ablauf von 3 Jahren zum Ende des Geschäftsjahres erstattet. Näheres regeln Satzung und Beschlüsse der Generalversammlung. die bisher noch nicht existieren, da es bisher keine freiwilligen Anteile gibt.</p> <p>Die Genossenschaftsanteile nehmen am Gewinn der Genossenschaft teil.</p> <p>Das Genossenschaftsgesetz lässt eine Dividendenzahlung auf übernommene Anteile in Höhe von max. 4% zu. Nach Satzung der WPK beschließt die Generalversammlung über die Verwendung von Gewinnen und Dividendenzahlungen.</p>
14.	Werden die Nutzungsentgelte ebenfalls in Form von Anteilen gezahlt?	<p>Nein, das Nutzungsentgelt entspricht einer Mietzahlung und ist getrennt von einer Zeichnung der Anteilsscheine zu sehen.</p> <p>Mit jedem Wohnungsnutzer wird ein wohnungsspezifischer Nutzungsvertrag abgeschlossen.</p>
15.	Mit wem wird der Finanzierungsspielraum der einzelnen Mitglieder besprochen, und welche weiteren Personen dürfen	Daten in Bezug auf den persönlichen Finanzierungsspielraum können mit dem Vorstand besprochen werden. Jede/r entscheidet selbst, ob er mit weiteren Personen über seine persönliche finanzielle Situation sprechen möchte.

	darüber in Kenntnis gesetzt werden?	Das Wohnprojekt (insbesondere der AKF) ist nicht als individueller Finanzierungsberater zu sehen. Die individuelle Finanzierung der wohnungsbezogenen Anteile und des Nutzungsentgelt sollte mit einem eigenen Finanzierungspartner (z.B. der Hausbank) erfolgen. Bei der Inanspruchnahme von genossenschaftsspezifischen Finanzierungsbausteinen (wie KfW134) ist eventuell eine Zusammenarbeit mit der Genossenschaftsbank erforderlich. Da die Bankgespräche noch nicht finalisiert sind, ist noch nicht entschieden, welche Bank das erste Projekt mitfinanzieren wird und damit Genossenschaftsbank werden wird. Also sind auch deren Vorgaben noch nicht gesetzt.
16.	Wie können die laufenden Kosten vor Baubeginn (Projektentwicklung, Honorare, Mitgliedszahlungen beim Bund der Genossenschaften etc.) finanziert werden?	Allgemeine Verwaltungskosten und ein Teil der Projektentwicklungskosten werden derzeit durch Eintrittsgelder finanziert. Projektbezogene Kosten vor Baubeginn nach Erteilung der Grundstücksoption werden im Rahmen der Projektfinanzierung durch Genossenschaftsanteile beglichen.
17.	Wie kann Liquidität für z.B. geförderten Wohnraum entstehen?	Für ein erstes Bauprojekt unserer jungen Genossenschaft ist es wesentlich, eine große Anzahl von Mitgliedern zu finden, auch solche, die kein eigenes Wohninteresse anmelden oder sog. investierende Mitglieder. Geförderter Wohnraum wird durch staatliche Wohnungsbauprogramme unterstützt, wenn die Genossenschaft die Rahmenbedingungen einer staatlichen Förderung (Mietpreisbindung, Belegungsrecht) erfüllt. Dazu ist es hilfreich zu klären, ob Mitglieder die Bedingungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen (<u>Leistungen von A-Z - Stadt Konstanz Wohnberechtigungsschein beantragen</u>). Der Besitz eines Wohnberechtigungsschein wird in spezifischen Wohnbedarfsumfragen innerhalb der Genossenschaft abgefragt.
18.	Gibt es bereits ein finanzielles und organisatorisches Konzept, das bei notwendigen Reparaturen in den einzelnen Wohneinheiten Abhilfe schafft (z.B. verstopftes Rohr, schnelle Entscheidung notwendig)?	Die Genossenschaft wird rechtzeitig die Organisation und Finanzierung der Instandhaltung in die Wege leiten.
19.	Wann bzw. in welcher Situation muss/kann man die Wohnung wechseln (große in kleine Wohnung oder bei Familienzuwachs kleine in große)?	Die Genossenschaft sieht in ihren Belegungsrichtlinien eine maximale Zimmeranzahl pro Personen in einer Wohneinheit vor. In besonderen Situationen (z. B. Kinder sind aus dem Haus) ist ein Wohnungswechsel

		vorgesehen, damit angemessener Wohnraum für wachsende Familien wieder frei werden kann.
20.	Wer ist für die Suche der Nachfolger von Mitgliedern/ Nutzern verantwortlich?	Die Gremien der Genossenschaft entscheiden das anhand einer Warteliste. Die Hausgemeinschaft wird hierbei mit einem Vorschlagsrecht eingebunden.
21.	In welchem Zustand muss eine Wohnung nach Wohnungswechsel oder Austritt übergeben werden?	Das Verfahren der Wohnungsübergabe richtet sich nach dem allgemeinen Mietrecht.
22.	Kann die Wohnung vererbt werden?	Der Genossenschaftsanteil ist vererblich – nicht jedoch das Nutzungsrecht an einer Wohnung. Genaue Regelungen dazu stehen in der Satzung. Kinder, Lebenspartner und weitere Familienangehörige, die mit in der Genossenschaftswohnung leben, können aber den Nutzungsvertrag für eine Wohnung übernehmen, wenn sie Mitglied der Genossenschaft sind.
23.	Sollte die Genossenschaft sich auflösen: Was passiert mit den Anteilen und Wohnungen?	Die Aktiva der Genossenschaft (Grundstücke, Wohnungen und Häuser) werden veräußert, der Verkaufserlös wird nach Abzug der Verbindlichkeiten anteilig an die Mitglieder ausgeschüttet.
E Architektur & Immobilien		
1.	Welche Gemeinschaftsräume werden geplant?	Der AK Architektur wird noch Genaueres erarbeiten. Vorstellbar sind zum jetzigen Zeitpunkt: Großer Gemeinschaftsraum, auch für kleine Veranstaltungen mit angeschlossener Küche; Gästezimmer; Werkstatt, Fahrradraum, Gartenbereich/Grünflächen. Insgesamt soll ca. 10 - 15% der Wohnfläche der Wohnungen hierfür eingeplant werden. Darin sind Flure, Keller, Waschküche enthalten.
2.	Wie groß werden die Wohnungen?	Das Motto, nach dem wir bauen, lautet: "Qualität statt Quadratmeter". Wohnungsgrößen von ca. 35 bis 110 m ² je nach Personenzahl sind denkbar. Für „Am Horn“ darf die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Person 35qm nicht überschreiten.