

kursiv gesetzte Begriffe werden unter einem anderen Punkt genauer erläutert

	<u>Inhalt</u>	
	A Organisationsstrukturen B Intensionen des Wohnprojekt Konstanz C Finanzierung D Rechtsform - Genossenschaft eG E Architektur	
	A Organisationsstrukturen	
1.	Wer sind die Initiatoren?	Das Wohnprojekt Konstanz wurde im November 2015 von den Initiatoren und Projektleiterin Sylvia Macher und den Architekten Stefan Ruff und Tilmann Weber ins Leben gerufen. In einem ersten öffentlichen Treffen haben sie ihre Ideen vorgestellt und zum Mitmachen eingeladen.
2	Welche Rolle spielen die Initiatoren?	<p>Sylvia Machler (SM), Stefan Ruff (SR) und Tilmann Weber (TW) sind Mitglieder im <i>Leitungskreis</i> (LK); sie garantieren die Kontinuität und treiben verantwortlich das Projekt voran, das sie konzipiert haben. Die drei Initiatoren erbringen Dienstleistungen für das Projekt. Diese werden laut der vereinbarten Dienstleistungsverträge entgolten.</p> <p>Projektentwicklung: Sylvia Machler SM ist Projektentwicklerin und hat die Projektsteuerung und Gesamtkoordination übernommen. Sie führt das Projekt in die <i>Soziokratie</i> ein. Sie leitet die Besprechungen des <i>LK</i> und von Gesamttreffen. Als erfahrene Projektentwicklerin und -begleiterin gewährleistet sie die Professionalität des WPK auch gegenüber offiziellen Stellen.</p> <p>Grundstücksakquise und Bauen: Stefan Ruff und Tilmann Weber</p> <p>SR und TW haben als Architekten ihren Schwerpunkt in Grundstücks- und Baufragen gesetzt. Sie sind mit ihrem Büro für die technische Koordination zuständig. Sie erstellen die Vor-, Entwurfs- und Bauplanung; vertreten das Projekt fachkompetent insbesondere der Stadt gegenüber, beschaffen und berücksichtigen amtliche Vorgaben (Bebauungspläne etc.), um so zu entscheiden, welche Grundstücke für die Zwecke des WPK geeignet sind. Sie werden nach dem Prinzip der Partizipation die Prozesse bei der Bauplanung einleiten und steuern, damit eine möglichst umfassende Beteiligung der Bewohner an der Bauplanung und Berücksichtigung ihrer Wünsche möglich wird.</p>
3..	Wer entscheidet?	Grundsätze und Beschlüsse werden im Leitungskreis gefaßt und im Vorstand formell bestätigt. Der Leitungskreis setzt sich aus den drei Initiatoren und den <i>AK-Leitern</i> sowie zusätzlich je einem Delegierten pro AK zusammen. Über Ausgaben bzw Haushalts-Budget, das im LK zuvor

		besprochen wurde, informiert der Vorstand den Aufsichtsrat. Dieser kontrolliert und genehmigt.
4.	Was bedeutet "Soziokratie"?	<p>Das soziokratische Organisationsmodell ermöglicht den Mitgliedern verantwortlich in aktiver Mitarbeit zu entscheiden.</p> <p>Die 4 Säulen der Soziokratie beruhen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kreisprinzip • Konsentprinzip • doppelte Verknüpfung der Kreise • offene Wahl der Funktionen. <p>Weitere Informationen dazu finden Sie unter www.soziokratie.org</p>
5.	Was gibt es für Arbeitskreise?	<p>Es gibt zur Zeit vier Arbeitskreise (AK): <i>Gemeinschaft – Architektur & Immobilien – Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit – Recht & Finanzen</i>. Sie bereiten Themen auf und arbeiten dem LK zu, der dadurch die Grundlage für seine Entscheidungen erhält.</p>
6.	Was macht der Arbeitskreis Gemeinschaft?	<p>Der <i>AK Gemeinschaft</i> ist für die internen—gemeinschaftsfördernde Prozesse und Aktivitäten zuständig. Er koordiniert Treffen, Veranstaltungen zur Gemeinschaftsbildung und integriert die neuen Mitglieder.</p>
7.	Was macht der Arbeitskreis Architektur & Immobilien?	<p>Der <i>Arbeitskreis Architektur</i> kümmert sich um mögliche Grundstücke, klärt Nutzungsbedingungen, Eigentümerschaft, Bebauungsplan und andere Vorbedingungen. Er wird dem LK vorschlagen, welche Grundstücke für das Projekt geeignet sind, so dass in Kauf- oder Nutzungsverhandlungen eingetreten werden kann. In diesem Arbeitskreis werden Grundlagen erarbeitet, die für die partizipative Entwurfsplanung notwendig sind.</p>
8.	Was macht der Arbeitskreis Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit?	<p>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 sicher zu stellen. Der regelmäßig versendete newsflash informiert intern über die aktuellen Geschehnisse. Die externe Kommunikation und die Öffentlichkeitsarbeit beinhaltet die Redaktion der Homepage, verfassen von Pressemitteilungen, sowie die Pflege und Aktualisierung der FAQs.</p>
9.	Was macht der Arbeitskreis Recht & Finanzen?	<p>Der <i>AK Recht & Finanzen</i> hatte zu Beginn die Aufgabe, Entscheidungsgrundlagen für die gewählte Rechtsform zu definieren. Er arbeitet an mögliche Finanzierungskonzepte und ist auf dem neusten Stand der Förderprogramme. Zum späteren Zeitpunkt hat er die Kontrolle der Baufinanzierung als Teilaufgabe</p>

10.	Wie bekomme ich weitere Informationen?	Alle Mitglieder bekommen Zugangsrechte für die interne Plattform BITRIX. Hier sind alle Informationen wie Protokolle, Gesprächsnotizen, Beschlüsse, Termine einzusehen. Auch beantwortet der FAQ auf der Webseite aktuelle Fragen.
B Intentionen vom Wohnprojekt Konstanz		
1.	Wie viele Menschen werden im WPK wohnen?	Von Größe und Beschaffenheit des Grundstücks und der amtlichen Vorgaben hängt die Größe des Mehrgenerationenhauses ab. Wir gehen aktuell von circa 32 Wohneinheiten aus für ca. 80 Menschen.
2.	Wie wird die Altersstruktur im WPK sein?	Wir wünschen uns die Durchmischung von Jung und Alt, Singles, Paaren, Alleinerziehenden und Familien, von 0 bis 100.
3.	Gibt es sozial geförderten Wohnraum?	Die Gemeinschaft entscheidet entsprechend der Liquidität im Laufe des Projektfortschrittes, ob und in welcher Größe Wohnfläche zur Unterstützung sozialer Belange (sogenannter geförderter Wohnraum) zur Verfügung gestellt werden kann.
C Finanzierung		
1.	Wie werden die drei Initiatoren/ Projektentwickler honoriert?	Die Projektentwickler, Sylvia Machler und Stefan Ruff/Tilman Weber, haben jeweils einen Dienstleistungsvertrag mit dem Aufsichtsrat abgeschlossen. Dieser ist juristisch geprüft worden. Das Honorar fließt in die Baunebenkostenrechnung mit ein.
2.	Werden Mitglieder für ihre Arbeit bezahlt?	Jedes Mitglied über 18 Jahre ist verpflichtet ehrenamtlich 12 Arbeitsstunden /mtl. für das Projekt zu leisten (innerhalb oder auch außerhalb der Arbeitskreise). Wer sich aus einsichtigen Gründen nicht an den Arbeiten beteiligen kann, wird von den anderen mitgetragen. Der Vorstand verfügt über ein jährliches Haushaltsbudget, das anhand des Wirtschaftsplans mit dem Aufsichtsrat abgestimmt wird. Daraus werden Sachkosten und laufende, operative Projektkosten finanziert. Gesonderte Projekte, die nicht ehrenamtlich geleistet werden, können nach Angebot beauftragt werden.
3.	Habe ich Vorteile, wenn ich früh in das Projekt einsteige?	Der Vorteil einer frühen Mitgliedschaft besteht in der Möglichkeit der Mitgestaltung des Projektes. Alle später Hinzukommenden müssen die bis dahin getroffenen Entscheidungen akzeptieren. Zudem entscheidet die Nummer der Mitgliedschaft über die spätere Reihenfolge der Vergabe der Wohnungen.
4.	Bekommt man bei Austritt das Eintrittsgeld zurück?	Das eingezahlte <i>Eintrittsgeld</i> vom 1.000 € wird nicht erstattet

5.	Welchem Zweck dient das "Eintrittsgeld"?	Hiermit werden die laufenden Kosten der Genossenschaft gedeckt. Die genaue Abrechnung aller Kosten wird den Mitgliedern in der MGV offengelegt.
6.	Wie viele Geschäftsanteile muss jeder Genosse erwerben?	<p>Jede Genossin / jeder Genosse, d.h. alle Mitglieder des WPK (über 18 Jahre) müssen mindestens zwei Pflichtanteile in einer Höhe von je 500 Euro zeichnen.</p> <p>Für eine Wohnung im Genossenschaftsprojekt ist ein Eigenanteil von circa 25% pro Wohneinheit aufzubringen. Dieser wird in Form von Wohnpflichtanteilen eingezahlt. Je nach Projektfortschritt müssen diese Wohnpflichtanteile eingezahlt werden.</p>
7.	Was bedeutet "spekulationsfrei"?	Niemand kann durch das WPK Immobilien-Eigentum erwerben. Wenn sich der Wert des Gesamtprojekts (z.B. durch die Wertentwicklung auf dem Immobilienmarkt) steigert, so kommt dies der Genossenschaft zu gute, wird aber nicht Einzelnen (z.B. bei Austritt) ausgezahlt. Ob und in welcher Höhe die Anteile verzinst werden, regelt die Satzung.
8.	Wann werden welche Zahlungen erwartet?	<p>Das <i>Eintrittsgeld</i> und die beiden <i>Pflichtanteile</i> sind sofort fällig. Erst nach der Beitrittsbestätigung durch den Vorstand hat man den Status ‚eingetragenes Mitglied in die Genossenschaft‘ und kann in den AKs mitarbeiten.</p> <p>Spätestens wenn der Grundstückskauf zu finanzieren ist, wird die Zeichnung und Bezahlung des Eigenanteils in Form von <i>Geschäftsanteilen</i> fällig.</p>
9.	Was kostet das Gesamt-Projekt?	<p>Die genauen Zahlen können erst berechnet werden, wenn die Veräußerung des Grundstücks von Seiten der Stadt geklärt ist.</p> <p>Vorberechnungen haben ergeben, dass mit einem Baupreis von ca. 4.440 € / m² Wohnfläche gerechnet werden muss. Als Kalkulationsbasis haben wir ein Gebäude mit 3.817 m² Nutzfläche, 4-5-geschossig auf einem Grundstück mit 4.600 m² angenommen. Das ergibt ein Gesamtkostenvolumen incl. aller Nebenkosten von ca. 15,270 Mio €. Im Gesamtbetrag sind alle Baunebenkosten, inklusive Kosten für die Gemeinschaftsräume, <i>Projektentwicklung</i> und die laufenden Projektkosten enthalten.</p>
10.	Was kostet der Quadratmeter?	<p>Von Größe und Beschaffenheit des Grundstücks und der amtlichen Vorgaben hängt die Größe des Mehrgenerationenhauses ab. Wir gehen aktuell von 32 Wohneinheiten für ca. 80 Menschen aus.</p> <p>Alle Kosten-/Preisangaben sind erst grob kalkuliert und basieren auf Annahmen. Wir rechnen mit ca. 4.400,- € je m² Wohnfläche. Hier sind ist die Gemeinschaftsflächen bereits eingerechnet, die kostenmäßig auf die Wohnungen umgelegt wird.</p>

11	Wie hoch ist die Miete / Nutzungsgebühr?	Nach der aktuellen Kalkulation rechnen wir mit ca. 13,50 €. In diesem Preis sind auch die Kosten für die Gemeinschaftsräume enthalten. Enthalten ist auch die Tilgung von ca. 4% für die Bankkredite der Genossenschaft.
12.	Welche Förderdarlehen gibt es?	-Wohnungsbauprogramm Land BaWü für geförderten Mietwohnungsbau -Förderdarlehen der KfW : Für Privatpersonen, die Genossenschaftsanteile für selbstgenutzten Wohnraum kaufen, stellt die KfW Bank einen Kredit bis 50.000,-€ zur Verfügung. Weitere Fördermöglichkeiten werden geprüft.
13.	Warum und wie viel günstiger kann eine eingetragene Genossenschaft bauen.	Der Bau von Genossenschaftswohnungen ist eine deutlich andere Baumaßnahme als der Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen. Es handelt sich bei der Errichtung von Wohnungen für Mitglieder, die im Regelfall an der Planung teilnehmen. Dadurch können gemeinsam Bau - und Ausstattungsstandards festgelegt werden, die Einsparpotenziale ermöglichen. Beim Bau von Genossenschaftswohnungen entfällt im Regelfall das Wagnis und Gewinnanteil der beim Bauträger im Regelfall 15% beträgt.
14.	Wie sieht die genaue Berechnung der Rückzahlung bei Austritt nach z.B. 3 Jahren und 20 Jahren aus. Uns würde hierbei auch eine mögliche Wertminderung bzw. -Steigerung interessieren.	<p>Anteile an der Genossenschaft werden grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt und bei Kündigung erstattet.</p> <p>Die Genossenschaftsanteile nehmen am Gewinn der Genossenschaft teil.</p> <p>Das Genossenschaftsgesetz lässt eine Dividendenzahlung auf übernommene Anteile in Höhe max. 4% zu. In der Satzung der WPK beschließt die Generalversammlung über die Verwendung von Gewinnen und Dividendenzahlungen.</p> <p>Derzeit liegt die Teuerungsrate des Lebenshaltungskostenindex (ca. 1,8%) deutlich unter dieser gesetzlich zulässigen und satzungsgemäßen Marge.</p> <p>Der Preisindex für Immobilien liegt, insbesondere in Konstanz derzeit deutlich über beiden o.g. Margen. Bei 3 Zi Eigentumswohnungen mittlerer Lage haben wir eine bsw. eine Wertsteigerung von 14 % zw. 2016 und 2017.</p>
15.	Gibt es einen definierten Zeitraum für die Zahlung eines Nutzungsentgelts in voller Höhe?	<p>Das was beim normalen Mietverhältnis „Mietzahlung“ genannt wird, wird bei der Genossenschaft als „Nutzungsentgelt“ bezeichnet.</p> <p>Ziel der WPK ist die Festlegung eines Nutzungsentgelts je Projekt, die unter der jeweiligen marktüblichen Miete liegt.</p> <p>Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens ist 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>

		Längerfristig kann, wenn in einem Projekt die Darlehen überwiegend getilgt sind, die Mieten sogar reduziert werden. Bei vergleichbaren Genossenschaften wird dies unter Anrechnung eines Solidaranteils zugunsten anderer Projekte so gehandhabt.
16.	Werden die Nutzungsentgelte ebenfalls in Form von Anteilen gezahlt?	Nein, es wird zwischen Genossenschaftseinlagen (als Eigenkapital der Genossenschaft) und einem Nutzungsentgelt für eine Wohnnutzung getrennt.
17.	Mit wem wird der Finanzierungsspielraum (welche Finanzierungsmöglichkeiten bestehen) der einzelnen Genossen besprochen und welche weiteren Personen dürfen darüber in Kenntnis gesetzt werden?	Diese Gespräche erfolgen zwischen Mitglied und Vorstand, ggf. unter Einbeziehung des Aufsichtsrates.
18.	Wie können die laufenden Kosten vor Baubeginn (Projektplanung, Honorare, Mitgliedszahlungen beim Bund der Genossenschaften etc.) finanziert werden?	Allgemeine Verwaltungskosten werden derzeit durch Eintrittsgelder finanziert. Projektbezogene Kosten vor Baubeginn werden im Rahmen einer Projektfinanzierung entweder durch Genossenschaftsanteile, z.B. durch zusätzliche Anteile der künftigen Bewohner oder durch projektbezogene Fremdfinanzierung
19.	Wie kann Liquidität für z.B. geförderten Wohnraum entstehen?	Für ein erstes Bauprojekt ist es wesentlich, eine große Anzahl von Mitgliedern zu finden, auch solche, die kein eigenes Wohninteresse anmelden oder durch sog. investierende Mitglieder. Geförderter Wohnraum kann auch durch staatliche Wohnungsbauprogramme unterstützt werden, wenn die Genossenschaft die Rahmenbedingen einer staatlichen Förderung (Mietpreisbindung, Belegungsrecht) erfüllt.
20.	Gibt es bereits ein finanzielles und organisatorisches Konzept, das bei notwendigen Reparaturen in den einzelnen Wohneinheiten	Die Genossenschaft wird ab einer bestimmten Größe sich professionalisieren und im Rahmen der Hausverwaltung auch ein professionelles facility-Management aufbauen.

	(z.B. Verstopftes Rohr, folglich muss eine schnelle Entscheidung erfolgen können)?	
21.	Wann bzw. in welcher Situation muss man die Wohnung wechseln (große in kleine Wohnung)?	Die Genossenschaft begrüßt in besonderen Situationen (z.B. Kinder sind aus dem Haus) den Wechsel von einer größeren in eine kleinere Wohnung und wird diesen Prozess auch aktiv gestalten. Dennoch, der Wechsel einer Wohnung erfolgt auf freiwilliger Basis.
22.	Wer ist für die Suche der Nachfolger von Genossen/Mietern verantwortlich?	Die Gremien der Genossenschaft, anhand einer Art „Warteliste“ Die Hausgemeinschaft wird hierbei mit einem Vorschlagsrecht eingebunden.
23.	In welchem Zustand muss eine Wohnung nach Wohnungswechsel oder Austritt übergeben werden? Entspricht das Verfahren dem einer gemieteten Wohnung?	Das Verfahren richtet sich nach dem allgemeinen Mietrecht.
24.	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.
D Rechtsform - Genossenschaft eG		
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. Die soziokratische Organisationsform gewährleistet, dass im Sinne der Mitglieder entschieden und gehandelt wird.
2.	Wem gehört das WPK?	Die Genossenschaft ist alleiniger Eigentümer der Immobilie. Die Mitglieder haben kein Teil-Eigentum (im Sinne einer Wohnungs-Eigentümer Gemeinschaft); die Anteile sind Eigentum der Zeichnenden, können aber nicht frei veräußert werden. Dies ist in der Satzung geregelt. (vgl.

		"spekulationsfrei")
E Architektur & Immobilien		
1.	Was für Gemeinschaftsräume werden geplant?	Der AK Architektur wird noch Genauerer erarbeiten. Vorstellbar sind zum jetzigen Zeitpunkt: Großer Gemeinschaftsraum, auch für kleine Veranstaltungen mit angeschlossener Küche; Gästezimmer; Werkstatt, Fahrradraum, Gartenbereich/Grünflächen. Insgesamt soll ca. 15% der Wohnfläche der Wohnungen hierfür eingeplant werden. Darin sind Flure, Keller, Waschküche enthalten.
2.	Gibt es mehrere favorisierte Objekte?	Nach Abfrage der Mitglieder priorisieren wir 2 Grundstücke – zentrale Lage und Randlage. <u>Eine Voraussetzung</u> für die Bewerbung für ein Baugrundstück ist die Anzahl der zukünftigen Bewohner. Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken sind die Vergabekriterien der Stadt Konstanz zu berücksichtigen.
3.	Wie groß werden die Wohnungen?	Das Motto nach dem wir bauen: "Qualität statt Quadratmeter". Wohnungsgrößen von 35 bis 120 m ² je nach Personenzahl sind denkbar. Siehe auch hier Vergabekriterien der Stadt Konstanz