

gemeinsam27 eG

Prozesshandbuch

Stand März 2024

Vorabzug

gemeinsam27



gemeinsam wohnen gestalten

1 Einleitung

Dieses Prozesshandbuch beschreibt Ziele, Arbeitsweise, Abläufe und Regeln der Genossenschaft *gemeinsam27 eG*. Wesentliche Inhalte sind ausführlich in der Satzung dargelegt und werden aufgrund des Umfangs der Satzung hier nur auszugsweise dargestellt.

Satzung

gemeinsam27 ist eine Genossenschaft mit dem Ziel, bezahlbaren innerstädtischen Wohnraum mit sozialem Mehrwert in Stuttgart und der Stadtregion zu schaffen.

Wir suchen Baulücken, ‚Baustümpfe‘ oder mindergenutzte Orte, um daraus qualitätvolle Wohnorte zu entwickeln und zu bewirtschaften. Die Projekte können sowohl Neubauten, Aufstockungen und Umbauten sein oder entsprechende Mischformen.

gemeinsam27 entwickelt mit seinen Mitgliedern und Interessierten gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die Partizipation unserer Mitglieder ist wesentlicher Bestandteil der Projektarbeit, mit dem Ziel dauerhaft sicheren Wohnraum in Gemeinschaft zu schaffen. Wir schaffen sehr unterschiedliche Orte des Wohnens, an unterschiedlichen Standorten mit unterschiedlichen Qualitäten mit unterschiedlichen Wohnkonzepten. Aus dieser Unterschiedlichkeit bilden sich verschiedene Gruppen, die sich zu einem Projekt formieren und es gemeinsam erarbeiten.

2 Ziele

2.1 Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Gemeinschaftliche Wohnformen wirken der Vereinzelung innerhalb der Stadtgesellschaft entgegen. Gemeinsames Bauen und Wohnen macht qualitätvolles Wohnen in der Stadt durch Teilen von Ressourcen leistbar.

Wir entwickeln gemeinschaftliche Wohnprojekte mit dem Ziel, durch das Miteinander Synergien im Bauen und Wohnen zu erzielen. Der Flächenbedarf verändert sich mit den Lebensphasen enorm. Die geringe Flexibilität des Wohnungsmarkts führt dazu, dass viele Menschen deutlich zu viel oder zu wenig Wohnraum haben. Wir schaffen unterschiedliche Wohnformen, die verschiedenen Bedürfnissen und Lebensphasen Rechnung tragen und ermöglichen den Wohnungstausch innerhalb des Projekts oder des Quartiers.

Gemeinschaftliches Wohnen schafft soziale Synergien im alltäglichen Leben. So hat ein Rentnerpaar die Zeit, die Familien mit Kindern oftmals fehlt; Kinderbetreuung, Einkaufsgemeinschaften, gegenseitige Unterstützungsleistungen erleichtern den Alltag.

Bedürfnisse und Möglichkeiten verändern sich im Laufe eines Lebens. Gemeinschaftliches Wohnen schafft langfristige Sicherheit im Wohnumfeld. Das Wohnungsangebot innerhalb eines Projekts legt die Projektgruppe selbst fest, ist aber auch von der Projektgröße und den Möglichkeiten des Ortes abhängig.

Gemeinschaftsräume machen es möglich, Flächen zu reduzieren, die nur zeitweise individuell genutzt werden. Das können Räume für Gemeinschaft und Gäste sein, eine Werkstatt, ein barrierefreies Bad oder ein Wellnessbereich, Gästezimmer, Arbeitsbereiche, eine Waschküche oder der Garten. Auch den Bedarf an gemeinschaftlichen Räumen legt die Projektgruppe selbst fest.

Wir wollen Sharingmodelle für Mobilität, also z.B. PKW und Lastenräder, schaffen, die den Stellplatzbedarf und damit Flächen und Kosten reduzieren. Auch Alltagsgegenstände wie Werkzeuge, Maschinen oder Literatur sollen geteilt werden.

Unterschiedliche Wohnformen wie die klassische abgeschlossene Wohnung, Clusterwohnen, Wohngemeinschaften, barrierefreies und inklusives Wohnen, temporäres Wohnen sind möglich. Clusterwohnungen reduzieren die Individualfläche auf das Notwendigste wie Schlaf-/Rückzugsraum, Kochnische, Duschbad, zugunsten von großen Gemeinschaftsflächen wie großem Koch-/ Essbereich, barrierefreiem Bad, etc. .

Es ist uns wichtig, unterschiedlichen Formen und Bedürfnissen des Zusammenlebens in der Gemeinschaft mit unterschiedlichen Projekten Rechnung zu tragen. Jede Projektgruppe findet für sich die richtige Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens.

2.2 Bezahlbarer Wohnraum

Es wird für viele Menschen zunehmend schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Marktsituation führt dazu, dass Wohnraum mit geringer Qualität zu überhöhten Preisen angeboten wird. Die Tatsache, dass ein Großteil der Akteur:innen am Wohnungsmarkt nach maximalen Renditen streben, führt zu einer ständigen Verteuerung von Wohnraum. Wir glauben, dass hier auch die Eigentumsstrukturen eine große Rolle spielen. So zeigt sich, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte der ersten Generation, wie beispielsweise in Tübingen oder Freiburg, die als klassische Baugemeinschaften in Wohneigentümergeinschaften entwickelt wurden, in der nächsten Generation als hochpreisige Eigentumswohnungen wieder an den Markt fallen. Neben der Bezahlbarkeit geht auch die selbstbestimmte Gemeinschaft nach und nach verloren.

Durch die Rechtsform der Genossenschaft schaffen wir langfristig sicheren, bezahlbaren Wohnraum, indem wir ihn dauerhaft der Spekulation entziehen. Die Nutzungsentgelte (Mieten) werden voraussichtlich langfristig real sinken, weil sie lediglich die Kosten der Genossenschaft abbilden, anfangs die Finanzierungskosten, später nur noch die Unterhaltskosten. Die Genossenschaft erschwert den Verkauf von Wohnraum durch ihre Satzung, bei Auflösung der Genossenschaft ist persönlicher Profit der Mitglieder ausgeschlossen, siehe hierzu Satzung § 45 (1+2).

2.3 Sozialer Mehrwert

*gemeinsam*²⁷ schafft Wohnraum für Mitglieder aus breiten Bevölkerungsschichten mit vielfältigen Lebensentwürfen, will damit der Segregation entgegenwirken und gemeinsames Wohnen und Leben ermöglichen. Das setzt auch eine wertschätzende Grundhaltung gegenüber anderen Gruppen und Lebensentwürfen voraus und lässt keinen Raum für Rassismus und gruppenbezogene Menschenfeindlichkeit. Vergabe- und Integrationsbeirat (siehe 3.4.6) sind als der Genossenschaft für die Umsetzung dieses Ziels verantwortlich.

Menschen, deren finanzielle Möglichkeiten nicht für die Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnraums ausreichen, sollen von einem Solidarfonds unterstützt werden. Dieser Fonds wird durch freiwillige Mehrleistungen von Mitgliedern gefüllt. Der Solidarbeirat (siehe 3.4.5) ist als Gremium der Genossenschaft für die Verteilung der Mittel aus dem Solidarfonds verantwortlich.

Ein Drittel des Wohnraums soll Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden, die die Voraussetzungen für die Nutzung sozial geförderten Wohnraums erfüllen.

2.4 Wie wir bauen

Suffizienz bildet die Grundhaltung unseres Handelns. Ressourcenbewusstes Bauen und Wohnen erfordert die genaue Ermittlung des Bedarfs: sich nicht zu fragen was möglich ist, sondern was nötig ist. Diese Haltung prägt den Entwicklungs- und Bauprozess. Ziel ist es, die Individualflächen auf durchschnittlich 35m² pro Person einschließlich Gemeinschaftsflächen zu reduzieren, sowie die üblichen baulichen und technischen Standards im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu hinterfragen und als Gruppe selbst zu definieren (siehe 2.5 Flächensuffizienz).

Den Verzicht auf individuelle Fläche wollen wir durch ein besonderes Augenmerk auf funktionale und sinnliche Qualitäten, die das Wohnen ausmachen, bestmöglich ausgleichen. Diese sind beispielsweise Licht und Sicht, Luft und Grün, Material und Farbe, funktionale Ausbauqualitäten.

Wir wollen weitestgehend kreislauffähige Konstruktionen und Materialien verwenden, sowie Bauteile aus dem Stoffkreislauf wiederverwenden (zirkuläres Bauen). Dieses Grundprinzip setzt ein Umdenken bei Planern und Nutzern voraus und führt zu einem neuen ästhetischen Verständnis.

Neben dem Klimawandel ist das Artensterben eine der großen Herausforderungen unserer Zeit, auf die wir konkrete Antworten suchen. Durch die Integration intensiver Gebäudebegrünung lässt sich das Mikroklima verbessern. Abhängig davon, welche Möglichkeiten das Projekt bietet, versuchen wir die Begrünung auch in Form von urban gardening, urban farming oder vertikal farming umzusetzen. Die Förderung der Artenvielfalt in der konkreten Konzeption der Begrünung und eine nachhaltige Form der Wasserversorgung sind dabei für uns entscheidend.

Als Alternative zu den bekannten Nachverdichtungsprojekten in Stuttgart haben wir das Ziel, den Orten, an denen wir mit unseren Projekten in bestehende Strukturen eingreifen, etwas zurückzugeben. Das kann die Verbesserung des Mikroklimas durch intensive Begrünung sein, ein energetisches Projekt oder soziale Angebote wie

Nachbarschaftstreffs, Teilhabe an Gemeinschaftsräumen oder Gästezimmern, Sharingangeboten, Nachbarschaftshilfeprojekte und vieles mehr.

Von der individuellen Bedarfsplanung über Baustandards bis hin zum konkreten Gemeinschaftskonzept ist Mitbestimmung eine wichtige Grundlage des Prozesses. Durch die Teilhabe entsteht eine hohe Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Wohnort und sorgt für soziale Stabilität in Nachbarschaft und Quartier.

2.5 Flächensuffizienz

Satzung – Präambel (6)-(8)

Richtlinie Flächensuffizienz und Wohnraumvergabe

Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum orientieren sich am Leitbild der Suffizienz. Gemeinschaftliche Wohnformen mit gemeinschaftlich genutzten Räumen ermöglichen eine erhebliche Reduzierung der nur einzelnen Nutzer:innen oder Nutzergruppen (Familien, Wohngemeinschaften, Wohngruppen) privat zur Verfügung stehenden Wohnflächen. Schaffung und Vergabe von Wohnraum der Genossenschaft richtet sich nach Anzahl der Personen in einem Haushalt und der Wohnform. Konkrete Flächenfestlegungen stehen in der ‚Richtlinie Flächensuffizienz und Wohnraumvergabe‘, die von der Mitgliederversammlung beschlossen wird.

Zeichnerische Übersicht:

Wohnform 'abgeschlossene Wohnung'



Wohnform 'Clusterwohnung'



Wohnform 'Wohngemeinschaft'



weitere Clusterlösungen die unterschiedlichen Lebenssituationen und Gruppenzusammensetzungen gerecht werden, sowie Kombinationen aus verschiedenen Wohnformen, die das durchschnittliche Wohnraumsoll berücksichtigen, sind möglich und erwünscht.

Die zeichnerische Darstellung zeigt ein Idealbild, das insbesondere im Bestand selten exakt zu erreichen sein wird. Es dient in erster Linie als Planungsgrundlage. Bei der Vergabe von Wohnraum sind gemäß Richtlinie Abweichungen 15 bzw. 25 % möglich.

Die Genossenschaft ist bestrebt, ihren Mitgliedern bei steigendem Wohnraumbedarf, bedingt durch Veränderung der Lebenssituation, passenden neuen Wohnraum anzubieten. Das kann durch Zuschalten weiterer Räume oder durch Wohnungswechsel innerhalb des Projekts oder der Genossenschaft ermöglicht werden. Gleichzeitig erwartet die Genossenschaft bei abnehmendem Wohnraumbedarf die Abgabe von Räumen oder einen entsprechenden Wohnungswechsel. Details hierzu finden sich in der ‚Richtlinie Flächensuffizienz und Wohnraumvergabe‘.

Richtlinie Flächensuffizienz und Wohnraumvergabe

3 Die Genossenschaft

3.1 Grundprinzipien

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere, sozial und ökologisch verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft ist demokratisch organisiert. Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig davon, wieviel Geld es einbringt.

In der Genossenschaft werden keine individuellen Gewinne erzielt.

3.2 gemeinsam27 eG

Gründungsdatum: 16.05.2023

#Satzung

Sitz der Genossenschaft: Stuttgart

Eintragung im Genossenschaftsregister seit 4. Oktober 2023, Amtsgericht Stuttgart GnR 720241

Steuernummer: 99013/07508

Prüfungsverband: PkmG, Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

Mitgliedschaften: ZdK, IHK, Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen Stuttgart

3.3 Mitgliedschaft

Satzung (III §3-12)

Jede erwachsene Person, die in einem Projekt wohnen möchte, muss Mitglied der Genossenschaft werden. Ausnahmen können bestehende Mietverhältnisse in einem Objekt sein. Kinder können bis zum 25. Lebensjahr ohne eigene Mitgliedschaft im Haushalt der Eltern leben.

Die Mitgliedschaft erfolgt durch eine Beitrittserklärung. Der Vorstand muss der Mitgliedschaft zustimmen. Wir unterscheiden zwischen (ordentlichen) Mitgliedern und investierenden Mitgliedern, die keinen Wohn- oder Geschäftsraum von der Genossenschaft in Anspruch nehmen. Ordentliche Mitglieder haben ein Stimmrecht in der Mitgliederversammlung, investierende Mitglieder nicht. Mit der Aufnahme ist voraussichtlich nur für ordentliche Mitglieder ein Eintrittsgeld in Höhe von 250 € verbunden, zudem hat jedes Mitglied 10 Pflicht-Genossenschaftsanteile zu je 100 € zu erwerben. Für die Beendigung der Mitgliedschaft gilt eine Kündigungsfrist von 2 Jahren (nach Neueintritt 5 Jahre). Genossenschaftsanteile werden nach Beendigung der Mitgliedschaft oder nach Teilkündigung zurückgezahlt, wobei die Vermögenslage der Genossenschaft sowie die Zahl ihrer Mitglieder berücksichtigt werden müssen. Es werden also maximal 100 % der Genossenschaftsanteile ausbezahlt; unter Umständen auch weniger.

Wir nehmen Mitglieder in der Regel erst auf, wenn sie an mindestens 5 Veranstaltungen, wie Jour-Fixe-Treffen, Projektgruppentreffen oder Treffen der Arbeitsgemeinschaften, teilgenommen haben. Ausnahmen sind möglich, zum Beispiel wenn eine schnelle Kaufentscheidung für eine Immobilie getroffen werden muss. (siehe 4.4 Kaufentscheidung)

Die Mitgliedschaft ist spätestens dann erforderlich, wenn eine Interessentin/ein Interessent verbindlich an einem Projekt teilnehmen möchte und eine Finanzierungszusage macht.

Beitrittserklärung

Absichtserklärung zu wohnen mit Finanzierungsbescheinigung

3.4 Organe

Satzung (VI §20-37)

3.4.1 Vorstand

Der Vorstand besteht aktuell aus 3 Mitgliedern: Anja Dorsch, Jens Krimmel, Stephan Wimmer, er wird für 3 Jahre von der Mitgliederversammlung gewählt.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft, beschließt die Aufnahme neuer Mitglieder und entscheidet gemeinsam mit dem Vergabebeirat über die Vergabe von Wohnraum an Mitglieder.

Folgende Entscheidungen kann der Vorstand nur gemeinsam mit dem Aufsichtsrat treffen: Kauf von Immobilien, Regeln zur Wohnraumvergabe, Vergabe von Wohnraum an Nichtmitglieder, Geschäfte über 20.000 €.

3.4.2 Aufsichtsrat

gemeinsam27 eG hat derzeit noch keinen Aufsichtsrat. Bis zur Wahl des Aufsichtsrats wird die Mitgliederversammlung von einem Bevollmächtigten, aktuell Björn Waldhauser, vertreten. Ab 21 Mitgliedern muss ein Aufsichtsrat aus den Mitgliedern gewählt werden. Er wird für 3 Jahre gewählt.

3.4.3 Mitgliederversammlung

Jedes ordentliche Mitglied hat eine Stimme. Die Mitgliederversammlung wählt Vorstand und Aufsichtsrat, sowie die Beiräte. Sie entscheidet über Änderungen an der Satzung und wesentlichen Regeln und Richtlinien, wie z. B. der Richtlinie Flächensuffizienz und Wohnraumvergabe oder der Geschäftsordnung. Sie tagt mindestens einmal jährlich.

3.4.4 Projektbeirat

Der Projektbeirat wird von der Mitgliederversammlung gewählt, er soll aus Mitgliedern bestehen, die Fachkenntnis im Bereich Bauen und Wohnen und der Immobilienwirtschaft haben. Dem Projektbeirat muss mindestens ein Vorstandsmitglied angehören.

Der Projektbeirat entscheidet darüber, ob aus einer Projektidee ein Steckbrief erstellt und ein Gruppenprozess gestartet wird. Der Projektbeirat empfiehlt Vorstand und Aufsichtsrat den Kauf einer Immobilie.

Der Projektbeirat übernimmt die Bauherrenaufgaben der Genossenschaft.

3.4.5 Solidarbeirat

Der Solidarbeirat wird von der Mitgliederversammlung gewählt, er soll aus Mitgliedern bestehen, die Fachkenntnis im sozialen und wirtschaftlichen Bereich haben. Dem Solidarbeirat muss mindestens ein Vorstandsmitglied angehören.

Der Solidarbeirat entscheidet über die Verwendung von Geldern aus dem Solidarfonds.

3.4.6 Integrationsbeirat

Der Integrationsbeirat wird von der Mitgliederversammlung gewählt, er soll aus Mitgliedern bestehen, die Erfahrung auf dem Gebiet der Integration von Menschen unterschiedlicher Biographien, Herkünfte, Kulturen, Lebensentwürfe haben, er ist dafür verantwortlich die integrativen Ziele der Genossenschaft (siehe 2.3) sicher zu stellen.

3.4.7 Vergabebeirat

Der Vergabebeirat besteht aus je 1 oder 2 Mitgliedern des Vorstands, des Integrationsbeirats und des Solidarbeirats. Der Vergabebeirat ist für die Vergabe von Wohnraum an die Mitglieder zuständig.

3.5 Finanzierung

Die Genossenschaft finanziert ihre Projekte über drei Säulen: den Genossenschaftsanteilen ihrer wohnenden Mitglieder, verbunden mit einem Wohnrecht (ca. 30 %), den freiwilligen Anteilen von wohnenden Mitgliedern und nichtwohnenden Mitgliedern (sogenannter investierender Mitglieder), Mitgliederdarlehen, Nachrangdarlehen von Nicht-Mitgliedern, die die Genossenschaft unterstützen wollen, (ca. 20 – 30 %), sowie Bankdarlehen, Förderkrediten (KfW) und öffentlichen Zuschüssen (ca. 40 – 50 %).

Grundsätzlich sollen die Herstellungskosten des Wohnraums rund 4.000 €/m² Wohnfläche nicht wesentlich überschreiten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung eines Projektsteckbriefs wird ein Objektfinanzierungsplan (OFP) erstellt, der die Finanzierbarkeit eines Projekts darstellt.

Anlage Beispiel Objektfinanzierungsplan

3.5.1 Pflichtanteile wohnender Mitglieder

Die Genossenschaftsanteile wohnender Mitglieder werden auf Basis der individuellen Wohnfläche errechnet und sollen 1.100 bis 1.600 € pro m² Wohnfläche betragen. Die tatsächlichen Kosten pro m² Wohnfläche werden projektbezogen festgelegt. Die Kosten für Gemeinschaftsflächen sind in dem Betrag enthalten. Der Betrag besteht aus einem fixen Anteil, der für alle wohnenden Mitglieder 30.000 € beträgt und einem variablen Anteil, abhängig von der individuellen Wohnfläche. Der variable Anteil erhöht oder reduziert sich bei Änderung der Wohnfläche.

Anlage Nutzungsbezogene Pflichtanteile zur Satzung gemeinsam²⁷ eG

Beispiele:

Beispiel für zwei Personen mit 45 qm, nutzungsbezogener Pflichtanteil 1.500 €/qm:

Pflichtanteil:	1.500 €	x	45 qm	=	67.500 €
davon fix:					30.000 €
davon fix:					30.000 €
davon variabel:					7.500 €

Beispiel für eine Person mit 30 qm, nutzungsbezogener Pflichtanteil 1.100 €/qm:

Pflichtanteil:	1.100 €	x	30 qm	=	33.000 €
davon fix:					30.000 €
davon variabel:					3.000 €

Beispiel für eine Familie mit 2 Erwachsenen mit 100 qm, nutzungsbezogener Pflichtanteil 1.500 €/qm:

Pflichtanteil:	1.500 €	x	100 qm	=	150.000 €
davon fix:					30.000 €
davon fix:					30.000 €
davon variabel:					90.000 €

Die Genossenschaft kauft ein Objekt in der Regel nur dann, wenn eine stabile Gruppe gebildet ist, die in dem Projekt wohnen möchte. Jedes Gruppenmitglied muss am Ende des Gruppenprozesses Phase 1 (siehe 4.3) eine verbindliche Zusage zur Zahlung der Pflichtanteile machen.

Absichtserklärung zu wohnen mit Finanzierungsbescheinigung

3.5.2 Freiwillige Anteile, Förderanteile, Mitgliederdarlehen

Wohnende Mitglieder können freiwillige Anteile erwerben, um Investitionen zu fördern oder einen Solidarbeitrag zu leisten, sie müssen unverzinst bleiben, solange die Genossenschaft keine Gewinne macht.

Investierende Mitglieder erwerben Anteile, um Investitionen zu fördern oder einen Solidarbeitrag zu leisten, sie wohnen nicht in der Genossenschaft und haben kein Stimmrecht in der Mitgliederversammlung.

Mitglieder und Nicht-Mitglieder können der Genossenschaft investitionsgebundene Darlehen geben, die mit maximal 1,5 % verzinst werden. Mitgliederdarlehen dürfen maximal 25.000 € pro Person betragen.

3.5.3 Fremdkapital

Neben Grundschuldendarlehen, die wir voraussichtlich von der GLS-Bank erhalten werden, werden wir zinsgünstige Förderkredite der KfW für Gebäudesanierung in Anspruch nehmen.

Zudem wollen wir verschiedene Förderprogramme wie beispielsweise das Stuttgarter Grünprogramm oder Bafa-Förderung nutzen.

3.5.4 Nutzungsentgelt

Die Genossenschaft bedient die aufgenommenen Darlehen und Kredite mit dem Nutzungsentgelt der wohnenden Mitglieder. Das Nutzungsentgelt ist eine Kostenmiete, die anfangs so hoch ist, dass damit neben den Unterhaltskosten, der Rücklagenbildung usw. auch die Finanzierungskosten gedeckt sind. Außerdem werden mit ihr anteilig die Kosten des Geschäftsbetriebs der Genossenschaft gedeckt. Falls die Finanzierungskosten mit zunehmender Tilgung langfristig sinken, ergibt sich voraussichtlich finanzieller Spielraum. Dieser soll zu einem Teil zur Senkung der Nutzungsentgelte, aber auch zu Förderung weiterer Projekte genutzt werden. Dieser Fall kann jedoch unter Umständen erst eintreten, wenn alle Kredite vollständig zurückgezahlt sind, also circa 30 Jahre nach Kauf des Objekts, und wenn bis dahin nicht wieder eine neue Finanzierung, z. B. für größere Sanierungen, notwendig ist.

Die aktuellen Objektfinanzierungspläne sehen ein Nutzungsentgelt zwischen 12 und 14 € pro Quadratmeter vor, um die Finanzierungskosten zu decken.

3.5.5 Finanzhilfen für wohnende Mitglieder

Die KfW fördert grundsätzlich mit dem Programm 134 den Erwerb von Genossenschaftsanteilen mit einem zinsgünstigen Darlehen und einem Tilgungszuschuss.

Das Land bzw. die Stadt gewähren einen Mietzuschuss für Mieter:innen mit Wohnberechtigungsschein, wenn die Genossenschaft zuvor entsprechende Förderprogramme in Anspruch genommen und die darin enthaltenen Bedingungen eingehalten hat.

4 Der Prozess

4.1 Projektrecherche

Grundsatz von *gemeinsam*²⁷ ist die Eigeninitiative bei der Suche von passenden Objekten und Grundstücken. Die Recherche kann durch ‚mit offenen Augen durch die Stadt gehen‘ passieren, durch Verfolgen von Immobilienanzeigen oder durch persönliche Kontakte von Mitgliedern und Interessierten.

Mögliche Projektideen werden in der AG Bauen und Wohnen besprochen und bewertet. Dafür gibt es eine Bewertungsmatrix mit festgelegten Kriterien, die die Ziele der Genossenschaft widerspiegeln.

4.2 Projektsteckbrief

Ob eine Projektidee weiterverfolgt wird, entscheidet der Projektbeirat (siehe 3.4.4.) Zuerst wird ein Projektsteckbrief erstellt, der die wesentlichen Qualitäten der Projektidee wie Ort, Lage, Projektgröße, Infrastruktur, auf einen Blick

zeigt. Dieser Projektsteckbrief wird an Mitglieder und Interessierte mit der Bitte um kurzfristige Rückmeldung verteilt. Wenn sich eine Interessiertengruppe zurückgemeldet hat, beginnt entweder direkt der ‚Gruppenprozess Phase 1‘ oder es werden weitere Teilnehmer gesucht. Die Gruppengröße sollte mindestens 25 - 30 % der späteren Hausgemeinschaft betragen.

Anlage Beispiel Projektsteckbrief

4.3 Gruppenprozess Phase 1

Der ‚Gruppenprozess Phase 1‘ ist ein strukturierter Prozess, den wir mit dem Ziel entwickelt haben, in einem möglichst kurzen Zeitraum eine stabile Projektgruppe zu bilden, die den Kauf einer Immobilie durch die Genossenschaft rechtfertigt. Handelt es sich um eine Immobilie, die auf dem freien Markt angeboten wird, kann es sein, dass die Genossenschaft diesen Prozess innerhalb kurzer Zeit durchführen muss.

Gleichzeitig müssen die Teilnehmer:innen am Ende des Prozesses in der Lage sein, für sich zu entscheiden, ob sie in diesem Projekt wohnen wollen und bereit sind, sich verbindlich an der Finanzierung zu beteiligen, sofern es der Genossenschaft gelingt, die Immobilie zu erwerben.

Voraussetzung für das Gelingen dieses Prozesses ist, dass die Interessierten verbindlich an allen Terminen teilnehmen. Dafür ist eine sorgfältige Terminabstimmung erforderlich.

Zudem muss von der Genossenschaft ein planerisches Konzept für das Projekt erarbeitet sein, bevor der Prozess beginnt. Darüber hinaus bindet die Durchführung des Prozesses selbst personelle Ressourcen der Genossenschaft. Die Genossenschaft ist personell und finanziell nicht in der Lage, diesen Prozess und die notwendigen planerischen Vorleistungen ohne Kostenbeteiligung der Teilnehmenden durchzuführen. Es wird daher von den Teilnehmenden ab dem 3.. Gruppentermin eine Vereinbarung zur verbindlichen Teilnahme mit Kostenbeteiligung verlangt. Die Höhe der Kostenbeteiligung beträgt projektunabhängig 400 € pro teilnehmender Person. Ein Genossenschaftsmitglied kann kostenfrei an **einem** Gruppenprozess teilnehmen.

Prozessablauf:

- Infoveranstaltung zur Erläuterung des Projekts und der Finanzierung, Zusammenstellung der Gruppe der Teilnehmenden, Terminvereinbarung der 4 folgenden Termine.
- 1.Gruppentreffen – Thema: Gruppen- und Gemeinschaftsbildung, Art der Gemeinschaft, Selbstverwaltung
- 2.Gruppentreffen – Thema: Qualitäten, die Flächenverzicht ausgleichen können
ab hier finanzielle Beteiligung der Teilnehmenden
- 3.Gruppentreffen – Thema: Gemeinschaftsräume - Bedarf und Möglichkeiten
- 4.Gruppentreffen – Thema: erste Verteilung von Wohnraum im Projekt

Mit Abschluss des ‚Gruppenprozesses Phase 1‘ konstituiert sich die **Projektgruppe**, die maßgeblich an der Aufnahme weiterer Mitglieder beteiligt wird. (siehe Richtlinie Flächensuffizienz und Wohnraumvergabe § 11)

Der Prozess ist ausführlich in der Anlage ‚Gruppenprozess Phase 1‘ dargestellt

Anlage ‚Gruppenprozess Phase 1‘

4.4 Kaufentscheidung

Die Genossenschaft benötigt für die Kaufentscheidung eine stabile Gruppe, die die verbindliche Teilnahme am Projekt zusagt, sofern es gelingt. Diese Projektgruppe geht aus dem Gruppenprozess Phase 1 hervor. Alle Teilnehmenden, die sich zu diesem Schritt entschließen, müssen ab diesem Zeitpunkt Mitglieder der Genossenschaft werden und die ‚Absichtserklärung zu wohnen mit Finanzierungsbestätigung‘ (siehe 3.5.1) abgeben.

Ist die Projektgruppe nicht groß genug, um den Kauf zu begründen, muss sie um weitere Mitglieder werben.

Über die Aufnahme von neuen Gruppenmitgliedern entscheidet die Projektgruppe und der Vergabebeirat (siehe 3.4.6).

4.5 Kauf

Um eine Immobilie zu kaufen, benötigt die Genossenschaft unter anderem Eigenkapital aus den Pflichtanteilen der wohnenden Mitglieder. Während des Kaufprozesses ist also die verbindliche Zusage der Mitglieder in Form der ‚Vereinbarung über Zahlung des Pflichtanteils in Verbindung mit Wohn-Zusage‘ abzuschließen. Mit dieser Vereinbarung erhält das Mitglied eine verbindliche Wohn-Zusage.

Anlage ‚Vereinbarung über Zahlung des Pflichtanteils in Verbindung mit Wohn-Zusage‘

4.6 Gruppenprozess Phase 2

Nach dem Kauf der Immobilie beauftragt die Genossenschaft weitere Planungsphasen an Architekt und Fachplaner. Der Projektbeirat übernimmt zusammen mit dem Vorstand die Bauherrenaufgaben der Genossenschaft. Es beginnt ein partizipativer Planungsprozess, der ‚Gruppenprozess Phase 2‘, in dessen Rahmen die Projektgruppe an Planungsentscheidungen beteiligt wird.

4.7 Bauen

Nach Abschluss der Planungsphase beauftragt die Genossenschaft Handwerkerleistungen und führt den Bau durch. Eigenleistungen, die die Projektgruppe ausführen möchte, wurden in der Planungsphase besprochen und berücksichtigt. Der Projektbeirat übernimmt zusammen mit dem Vorstand die Bauherrenaufgaben der Genossenschaft.

4.8 Wohnen

Mit den wohnenden Mitgliedern wird ein Nutzungsvertrag vereinbart, ähnlich einem Mietvertrag. Mit Abschluss der Nutzungsverträge wird die Projektgruppe zur Hausgemeinschaft, die ihr Wohnprojekt nach ihren eigenen Festlegungen selbst verwaltet und unterhält. Rechte und Pflichten im Verhältnis von Hausgemeinschaft und Genossenschaft sind im Nutzungsvertrag festgelegt und wurden zuvor von der Projektgruppe in Abstimmung mit dem Projektbeirat festgelegt.

Über die Vergabe von Wohnraum an weitere neue Mitglieder entscheiden der Vorstand, die Hausgemeinschaft und der Vergabebeirat (siehe 3.4.6).

Nutzungsvertrag

Richtlinie Wohnraumvergabe und Flächensuffizienz

Hausordnung

5 Organisatorisches

5.1 Arbeitsstruktur

Die Mitglieder der Genossenschaft beteiligen sich in Form von Arbeitsgruppen. Sie bilden das ehrenamtliche Rückgrat der Genossenschaft, die dadurch professionelle Verwaltungsstrukturen vorerst vermeiden und später kleiner halten kann. Folgende Arbeitsgruppen gibt es derzeit, weitere können nach Bedarf gegründet werden:

- AG Bauen und Wohnen
Aufgaben: Recherche und Beratung über neue Projektideen; Ideen und Ziele zur baulichen Umsetzung, Standards, Gebäudebegrünung; Mitwirken am Gruppenprozess Phase 1.
- AG Recht und Öffentlichkeit:
Aufgaben: Öffentlichkeitsarbeit; zuständig für rechtliche Themen wie Datenschutz, Rechtssicherheit der Verträge, Richtlinien und Vereinbarungen.
- AG Finanzen und Organisation
Aufgaben: Objektfinanzierungspläne, Recherche aktueller Förderprogramme und Förderbedingungen, Mitgliederverwaltung, Pflege von Mitgliedschaften und Netzwerken.

5.2 Kommunikation

Die Genossenschaft ist nach außen über die Mailadresse kontakt@gemeinsam27.de erreichbar und kommuniziert auch intern über sie. Die Mailadresse wird von den Vorstandsmitgliedern genutzt. Diese haben zudem eigene

Mailadressen in der gemeinsam27-Domain: anja.dosch@gemeinsam27.de, jens.krimmel@gemeinsam27.de, stephan.wimmer@gemeinsam27.de .

Verschiedene Gruppen innerhalb der Genossenschaft kommunizieren über den Messengerdienst ‚Signal‘ .

5.3 wechange

Die Genossenschaft nutzt die Internet-Plattform ‚wechange‘. Dort werden Daten in einer Cloud abgelegt, auf die Mitglieder Zugriff haben. Zudem werden Veranstaltungen in einem Kalender verwaltet, Online-Meetings (Fairmeeting) organisiert und Terminabstimmungen durchgeführt. Um den Aufwand für Organisation und Verwaltung von Daten und Terminen möglichst klein zu halten, sollte jedes Mitglied diese Plattform nutzen.

Neben der Hauptgruppe, auf die alle Mitglieder Zugriff haben, gibt es für die AGs und weitere Untergruppen sogenannten ‚Projekte‘ die jeweils eigene Zugriffsrechte haben. Die Wohnprojekte selbst werden auch als wechange-Projekte geführt.

Anlage Einführung in wechange

5.4 gemeinsam wohnen gestalten e. V.

Keimzelle der Genossenschaft war der im August 2022 gegründete Verein gemeinsam27 e. V., dessen Vereinszweck die Gründung einer Genossenschaft war. Mit der Gründungsversammlung von *gemeinsam27 eG* im Mai 2023 war der Vereinszweck erfüllt und wurde entsprechend geändert, der Name wurde zudem geändert zu ‚gemeinsam wohnen gestalten e.V.‘. Der Verein hat keine formale oder rechtliche Verbindung mit der Genossenschaft, zur Zeit jedoch personelle Überschneidungen.

5.5 Veranstaltungen

gemeinsam27 führt bisher regelmäßige Infoveranstaltungen zur Information Interessierter durch. Mitglieder der Genossenschaft und des Vereins sowie verbindlich Interessierte treffen sich 14-tägig zum Jour Fixe im Treffpunkt50plus im Treffpunkt Rotebühlplatz. Die Räumlichkeiten stehen uns kostenfrei zur Verfügung. Dort werden aktuell noch Organisationsstrukturen, Regeln, Richtlinien und Ordnungen besprochen und konsensiert.

Mit Verabschiedung des Prozesshandbuchs wird sich der Arbeitsschwerpunkt der Genossenschaft und seiner Mitglieder und die Veranstaltungsstruktur verändern. Schwerpunkt wird die konkrete Projektarbeit sein.

Die vorliegende Version ist ein Arbeitsdokument, das in Form eines Vorabzugs zur Information nach innen und aussen verwendet wird.

6 Anlagen

6.1 Beispiele, erklärende Dokumente, Hilfen

6.1.1 **Anlage Beispiel Projektsteckbrief**

6.1.2 Anlage Beispiel Objektfinanzierungsplan (auf Anfrage)

6.1.3 **Anlage ‚Gruppenprozess Phase 1‘**

6.1.4 Einführung in wechange (auf Anfrage)

6.2 Regeln, Richtlinien, Ordnungen

6.2.1 Geschäftsordnung (*in Arbeit*)

6.2.2 **Richtlinie Flächensuffizienz und Wohnraumvergabe**

6.2.3 Richtlinie Gruppenbildung (*in Arbeit*)

6.2.4 Muster-Hausordnung (*in Arbeit*)

6.3 Satzung

(steht auf der homepage www.gemeinsam27.de zum Download zur Verfügung)

6.4 Formulare, Verträge

6.4.1 Anmeldung zum ‚Gruppenprozess Phase 1‘ (*auf Anfrage*)

6.4.2 Beitrittserklärung (auf Anfrage)

6.4.3 Absichtserklärung zu Wohnen mit Finanzierungsbestätigung (*in Arbeit*)

6.4.4 Vereinbarung über Zahlung des Pflichtanteils in Verbindung mit Wohn-Zusage (*in Arbeit*)

6.4.5 Vereinbarung über Zahlung des variablen Pflichtanteils in Verbindung mit Wohnungszuteilung (*in Arbeit*)

6.4.6 Muster-Nutzungsvertrag (*in Arbeit*)

Entwicklungs-Steckbrief_M27

Stand 09.03.2024

Musterstraße 27

Nutzung: Wohnen

Anzahl Nutzer: 19 (680/35)

Verfügbarkeit: leer

barrierefrei/Aufzug: möglich

Wohnfläche Bestand ca.330m²

EG, OG, DG

Entwicklungspotential:

Aufstockung:

OG2, OG3, DG1, DG2 440m²

davon ca.390m² Wohnen,

ca.50m² Gemeinschaft/ Gäste

Wohnfläche gesamt 630m²

davon 240m² im Bestand

Wohnkonzept:

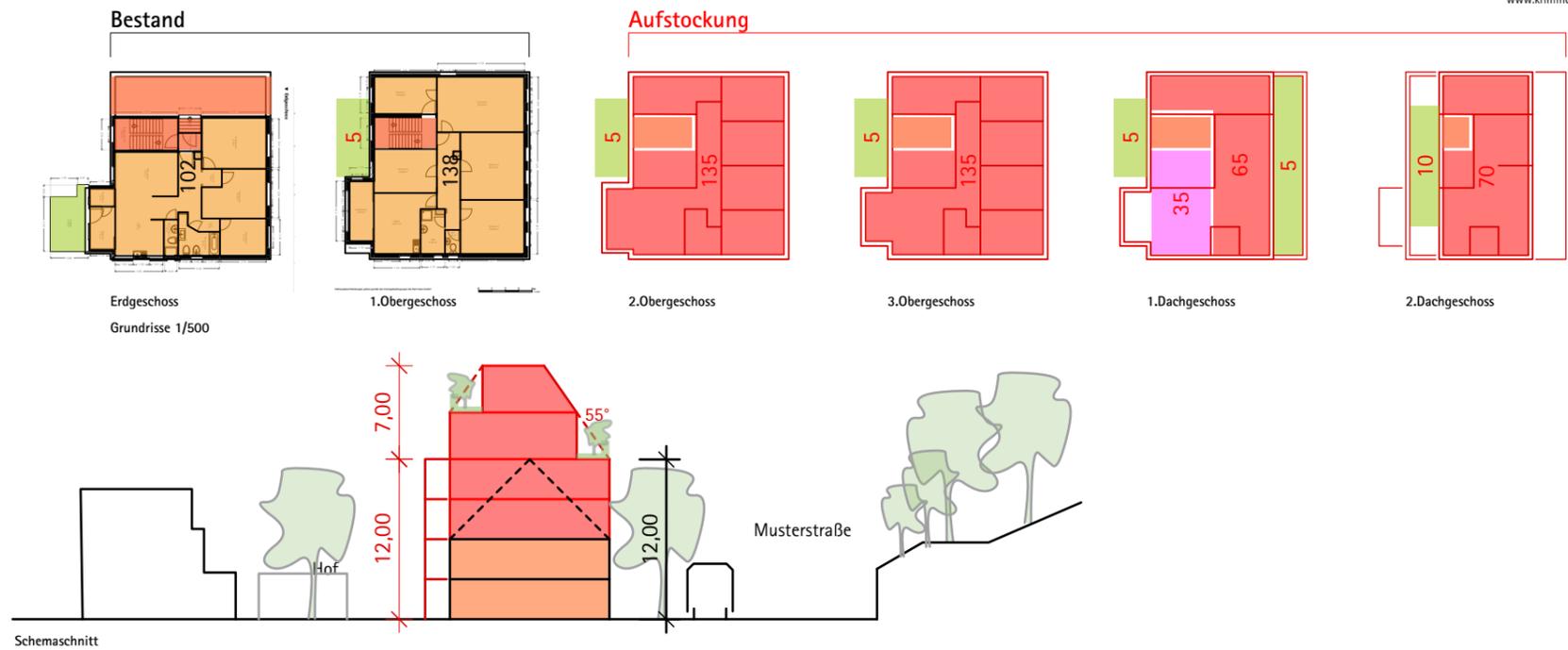
abgeschlossene Wohnungen

unterschiedlicher Größe

Schaltbare Zimmer, Clusterwohnen möglich

Entwicklung im Gruppenprozess

Urbanität	ÖPNV U1,2,3, 5min
Energie hoher Neubauteil	Nahversorgung
Familienfreund Infrastruktur ok	Lärm Strassenbahn Schallreflex - Mauer
Wohnungsmix gestaltbar	Grün Parknähe, Neckar, Hofpotential
	Gemeinschaft Hofpotential, Potential Aufstockung
	Nachbarschaft Hofstruktur kleinteilig Quartiersarbeit?



gemeinsam27 eG
gemeinsam wohnen gestalten

Vorstand:
Anja Dorsch
Jens Krimmel
Stephan Wimmer

Jens Krimmel
Dipl. Ing. Freier Architekt
Rotenbergstraße 20
70190 Stuttgart
fon 0711 39 15 08 92
www.krimmelarchitekten.de



Stadtkarte Geoportal



Luftbild Geoportal



von Süden

Ziel der ersten Phase ist es, eine stabile Gruppe zu bilden, die für die Genossenschaft die Grundlage für einen Objektkauf ist.

	Thema	Ziel	Methode	Dauer	Dokumente, Material	Vor-/Nachbereitung
Informations-veranstaltung online möglich, besser in Präsenz	Einführung ins Projekt: Erläuterung des Bestands, der Umgebung und Lage, des Konzepts welche Wohnungen und Wohntypologien stehen zur Verfügung bzw. sind realisierbar wesentliche Qualitäten und Potentiale, Finanzierung Beantwortung von Fragen, Terminvereinbarung für die 4 Gruppentreffen	ausreichende Information der Interessierten über das Projekt Zusammenstellung der Teilnehmer:innen am Gruppenprozess	Präsentation Gespräch im Plenum	2h	Steckbrief Konzeptplanung 1/200, Grundrisse, Schnitte, ggf. Wohnungsliste mit Angaben zu Größe, Lage, Ausrichtung	Planungsleistungen
1. Gruppentreffen nur in Präsenz möglich	Gruppen und Gemeinschaftsbildung, Art der Gemeinschaft, Selbstverwaltung 1 (Gemeinschaft psychisch): erstes Kennenlernen, was fühle ich wenn ich an das Projekt x denke?	Gruppenbildung, Kennenlernen	Bildkarten, Freie Wahl, Mitteilen im Plenum	20 min	Moderationskarten	Fotoprotokoll
	Gruppe Aufstellen zu Gegensatzpaaren: Haustier ja/nein, Sonne/Schatten, Nacheule/füher Vogel, Hammer/ Bleistift, Ostendplatz/ Hollywood-Schaukel, Krimi/Schnulze, Wein/ Bier, Ordnung/ kreatives Chaos	Gruppenbildung, Kennenlernen	Gruppe Austellen im Raum	20 min	Papier, Stifte, Pinnwand	Fotoprotokoll
	Gruppenarbeit: wie will ich Gemeinschaft/ auf keinen Fall	Auseinandersetzung mit verschiedenen Vorstellungen von gemeinschaftlichem Wohnen und Austausch von Erfahrungen	Kopfstand': 1.Runde: jeder schreibt seine schlimmsten Befürchtungen zu gemeinschaftlichem Wohnen auf mehrere Zettel, 2.Runde: in Kleingruppen erarbeiten wie die Befürchtungen zu vermeiden sind, an der Pinnwand geclustert (z.B. baulich, menschlich, organisatorisch)	40 min	Papier, Stifte, Pinnwand	Fotodokumentation, Ergebnisse zusammenschreiben und auswerten 2h
	Zusammenfassung im Plenum Formen der Selbstverwaltung: Information über Aufgaben der Selbstverwaltung	Information über das Thema als Basis für eine spätere Auseinandersetzung in der Gruppe	Austausch im Kreis Vortrag Beantwortung von Fragen	20 min 20 min		
2. Gruppentreffen online möglich	Qualitäten, die Flächenverzicht kompensieren, Selbstverwaltung 2			2h		5h
	Qualitäten: Licht+Sicht, Luft, Lärm, Grün, Bauliches, Material teilweise allgemein, teilweise am konkreten Projekt	Sensibilisierung für Qualitäten Lust auf gemeinsames Entwickeln	Präsentation	45 min	vorbereitete Präsentation	Anpassung der Präsentation an konkretes Projekt 4h
	Formen der Selbstverwaltung: Möglichkeiten bezogen aufs Projekt	Auseinandersetzung in der Gruppe, persönliche Positionierung der Teilnehmenden	Gruppenarbeit	45 min		
	Vorstellung der Tabelle 'mein Bedarf' zur ersten Verteilung von Wohnraum im Projekt und der Wohnungsliste	Bereitschaft zur verbindlichen Teilnahme am Projekt	Präsentation Beantwortung von Fragen	30 min		persönliche Nacharbeit (zu Hause) 1h
1. Stufe der Verbindlichkeit: ab hier Vergütung der Durchführenden/ finanzielle Beteiligung der Teilnehmenden						
3. Gruppentreffen nur in Präsenz möglich	Gemeinschaftsräume: Bedarf und Möglichkeiten welche Räume wollen wir gemeinschaftlich nutzen?			2h		6h
	Vorstellung der räumlichen Möglichkeiten im Konzeptentwurf	Realitätsnähe der nachfolgenden Gruppenarbeit	Vortrag	30 min	Konzeptplanung 1/200, Grundrisse, Schnitte, Papier, Stifte, Pinnwand	Fotodokumentation
	Gruppenarbeit: Jede*r überlegt sich ca. 3 (eigene) Nutzungssituationen für Gemeinschaftsräume und schreibt diese auf Moderationskärtchen. Es kann die Nutzung, und evtl. kann auch noch kurze Angaben zu spezifischem Bedarf (Möbel, Equipment, Raumqualität, Dauer, Wann, etc.) aufgeschrieben werden. Am Ende werden diese an die Pinnwand geklebt und geclustert.	persönliche Auseinandersetzung mit eigenen Bedarf	jeder einzeln für sich	15 min		
	Kleingruppen: Die Menschen verteilen sich auf die Nutzungen und nehmen alle Kärtchen ihres Nutzungsklusters. Max. 5 Nutzungskluster mit Gruppen von ca. 2-3 Menschen. Jede Gruppe arbeitet folgende Themen / Fragen heraus und protokolliert sie. -Was sind die besonderen Anforderungen der Nutzung an den Raum, an das Equipment, an die Nachbarschaft (laut, leise, hell, etc.)? -Was braucht es ggfs. als Infrastruktur, wie WC, Küche, WLAN, Lager für Möbel/Material, etc.? -Wie groß sind ca. Platzbedarfe A Meter x B Meter, = C qm -Kann der Raum für diese Nutzung temporär genutzt werden? Wie lange, oft und zu welchen Zeiten muss der Raum zur Verfügung stehen? Wie flexibel oder fix ist das? -Sind die Nutzungen „privat“ oder „für die gesamte/Teile der Gemeinschaft“?	Vertiefung des Bedarfs, Ermittlung der räumlichen, funktionellen, technischen und sinnlichen Anforderungen der Räume	Kleingruppen	30 min		Fotodokumentation
	Vorstellung in der großen Runde Delegieren an 2-3 Personen bis zum nächsten Mal mind. 2 alternative Vorschläge zu erarbeiten -Welche Gemeinschaftsräume soll es geben: Möglichkeiten der Nutzung, Größe, Mehrfachnutzungen (Reflexion wieviele qm/Pers. ergeben sich damit) -Vorschlag Nutzungsschema (Belegung, Woche, Jahr, etc.) -Verantwortlichkeiten aus der Gruppe, z.B. für bestimmte Nutzungen, Belegung, etc. (rollierende System, etc.)		im Kreis	45 min		Zusammenstellung einer Liste, Bewertung und Abgleich / Gegenüberstellung mit den Möglichkeiten 4h
4. Gruppentreffen online möglich	erste Verteilung von Wohnraum im Projekt, Gemeinschaftsräume (Teil 2) Ergebnis der Nacharbeit zum Thema Bedarf und Möglichkeiten der Gemeinschaftsräume	Konsens und Zufriedenstellung der Bedürfnisse	Präsentation Austausch in der Gruppe	45 min	Pläne, Tabellen	4h Nacharbeit des 2.Treffens (s.oben) ggf. Nacharbeit, Anpassen des Konzepts, 1h
	Sichten und Vorstellen der Ergebnisse der Einzelarbeit (Tabelle 'mein Bedarf' , 2.Gruppentreffen)	Feststellung der verbindlichen Teilnahme am Projekt oder nicht	Austausch in der Gruppe zuhören	70 min		
	Bewertung der Realisierbarkeit durch beteiligten Planer			20 min		ggf. Nacharbeit, Anpassung der Konzeptplanung
	Nachbesprechung Gruppenprozess, Fazit und persönliche Positionierung	Fazit		30 min		Dokumentation der Ergebnisse des Gruppenprozesses für dazukommende in die Projektgruppe
2. Stufe der Verbindlichkeit für Kaufentscheidung: Absichtserklärung zu wohnen mit Finanzierungsbescheinigung						
						20h

Richtlinie Flächensuffizienz und Wohnraumvergabe gemäß § 15 Absatz 3 der Satzung

Präambel.....	2
Abschnitt I - Geltung und Änderungen dieser Richtlinie	2
§ 1 Anerkennung dieser Richtlinie.....	2
§ 2 Änderungen dieser Richtlinie	3
Abschnitt II - Flächensuffizienz	3
§ 3 Wohnraum	3
§ 4 Wohnraumsoll	3
§ 5 Steigender Wohnraumbedarf	4
§ 6 Abnehmender Wohnraumbedarf.....	4
Abschnitt III - Wohnraumvergabe.....	5
§ 7 Projektgruppe und Hausgemeinschaft.....	5
§ 8 Vergabebeirat.....	5
§ 9 Verfahren zur Erstbelegung	6
§ 10 Kriterien für Wechsel und Neubelegung.....	6
§ 11 Verfahren für Wechsel und Neubelegung	7
§12 Dokumentation	8

Präambel

(1) ¹**Suffizienz** ist das Konzept der Schonung begrenzter Ressourcen und damit der Lebensgrundlagen der Menschheit durch Hinterfragen und Reduzieren von bislang ständig steigenden Ansprüchen und Erwartungen, und zwar quantitativ und qualitativ. ²**Flächensuffizienz** ist die quantitative Reduzierung des in Anspruch genommenen Wohnraums.

(2) ¹**Gemeinschaftliche Wohnformen** mit gemeinschaftlich genutzten Räumen und anderen Ressourcen ermöglichen Flächensuffizienz durch eine erhebliche Reduzierung der nur einzelnen Nutzern oder Nutzergruppen (Familien, Wohngemeinschaften, Wohngruppen) privat zur Verfügung stehenden Wohnflächen. ²Gemeinschaftliche Wohnformen erfordern aber auch ein erhöhtes Maß an Rücksichtnahme und Toleranz.

(3) ¹Ziel der Wohnraumvergabe ist die Bereitstellung von Wohnraum für Mitglieder aus breiten Bevölkerungsschichten im Sinne der Präambel Absatz 2 Satz 1 der Satzung in funktionsfähigen und stabilen Hausgemeinschaften innerhalb einer auf Synergien, Austausch und Durchlässigkeit angewiesenen Genossenschaft. ²Dies setzt bei allen Handelnden einen bewussten, reflektierten und ausgleichenden Umgang mit der Konkurrenz zwischen **bequemer Homogenität** und **bereichernder Heterogenität** und mit der Konkurrenz zwischen dem Bedürfnis der einzelnen Hausgemeinschaft nach **Eigenständigkeit** und dem Bedarf der gesamten Genossenschaft nach **Gemeinsamkeiten** voraus.

Abschnitt I - Geltung und Änderungen dieser Richtlinie

§ 1 Anerkennung dieser Richtlinie

¹Flächensuffizienz ist integraler und auch als solcher von Anfang an klar kommunizierter Bestandteil des Konzepts von gemeinsam27 eG. ²Jedes Mitglied verpflichtet sich mit dem Eintritt in die Genossenschaft zur Anerkennung dieser Richtlinie Flächensuffizienz und Wohnraumvergabe.

§ 2 Änderungen dieser Richtlinie

- (1) ¹Diese Richtlinie wird von der Mitgliederversammlung beschlossen und geändert.
- (2) ¹Soweit nicht anders bestimmt tritt jede Änderung dieser Richtlinie mit dem Beschluss der Mitgliederversammlung in Kraft.
- (3) ¹Soweit nicht anders bestimmt, gilt jede Änderung in Abschnitt II - Flächensuffizienz für Mitglieder, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung bereits in der Genossenschaft wohnen, erst 60 Monate nach Inkrafttreten der Änderung.

Abschnitt II - Flächensuffizienz

§ 3 Wohnraum

- (1) ¹Der jedem Mitglied und ggf. seinen Kindern zur Nutzung überlassene Wohnraum soll das in § 4 definierte Wohnraumsoll nicht überschreiten.
- (2) ¹Grundlage für Planung und Konzeption von Wohnraum innerhalb der Wohnprojekte ist das in § 4 definierte Wohnraumsoll.

§ 4 Wohnraumsoll

- (1) ¹In einer **abgeschlossenen Wohnung** beträgt das Wohnraumsoll für eine Person 45 m² Wohnfläche (WoFIV), zuzüglich 15 m² Wohnfläche für jede weitere Person.
- (2) ¹In einer **Clusterwohnung** beträgt das Wohnraumsoll für jede Person 30 m² Wohnfläche (WoFIV). ²In einer Clusterwohnung hat jede Partei innerhalb des allein genutzten abgeschlossenen Wohnraums eine Dusche, ein WC und eine kleine Küche zur Verfügung. ³Eine Clusterwohnung soll einen Gemeinschaftsraum enthalten.
- (3) ¹In einer **Wohngemeinschaft** beträgt das Wohnraumsoll für jede Person 30 m² Wohnfläche (WoFIV). ²Darin enthalten sind eine gemeinsam genutzte Wohnküche oder ein gemeinsam genutzter Wohnraum mit einer gemeinsam genutzten Küche sowie gemeinsam genutztem Bad bzw. Bädern und separate gemeinsam genutzte WCs.

(4) ¹Verschiedene Mischformen der 3 Wohnformen, die individuellen Lebenssituationen gerecht werden, sind möglich und gewünscht.

(5) ¹Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 können durch bauliche Gegebenheiten bedingt sein. ²In diesem Fall soll der Vorstand eine Überschreitung des Wohnraumsolls um bis zu 15 % der Wohnfläche zulassen und kann eine Überschreitung des Wohnraumsolls um bis zu 25 % der Wohnfläche zulassen.

§ 5 Steigender Wohnraumbedarf

(1) ¹Überschreitet das Wohnraumsoll gemäß § 4 bei einem Mitglied den zur Nutzung überlassenen Wohnraum wesentlich – etwa durch Geburt eines Kinds–, soll dem Mitglied eine Nutzung eines größeren Wohnraums – etwa durch Nutzung eines weiteren Raums oder Wechsel in eine größere Wohnung – ermöglicht werden, möglichst innerhalb desselben Projekts.

(2) ¹Die Genossenschaft kann Wohnraum zur Nutzung überlassen, der von Beginn der Nutzung an größer ist als das Wohnraumsoll, wenn eine Zunahme des Wohnraumsolls zu erwarten ist. ²In diesem Fall ist der Nutzungsvertrag bedingt befristet abzuschließen.

§ 6 Abnehmender Wohnraumbedarf

(1) ¹Unterschreitet das Wohnraumsoll gemäß § 4 bei einem Mitglied den zur Nutzung überlassenen Wohnraum wesentlich – etwa durch nicht nur vorübergehenden Auszug eines Kinds–, kann die Genossenschaft die Abgabe von Wohnraum oder den Wechsel des Wohnraums verlangen, wenn sie dies innerhalb desselben Projekts ermöglicht. ²Die Abgabe oder der Wechsel soll innerhalb von 24 Monaten erfolgen, aber die persönliche Lebenssituation des Mitglieds berücksichtigen.

Abschnitt III - Wohnraumvergabe

§ 7 Projektgruppe und Hausgemeinschaft

(1) ¹Mit Abschluss des "Gruppenprozess Phase 1" konstituiert sich die "Projektgruppe". ²Die Projektgruppe dokumentiert im "Gruppenprozess Phase 1" den Wohnraumbedarf ihrer Mitglieder und nimmt eine erste Wohnraumverteilung im Projekt vor. ³Diese Wohnraumverteilung ist bei der Wohnzusage und bei der Wohnraumvergabe zu berücksichtigen.

(2) ¹Mit Abschluss der Nutzungsverträge wird aus der Projektgruppe die Hausgemeinschaft.

§ 8 Vergabebeirat

(1) ¹Vorstand, Integrationsbeirat und Solidarbeirat entsenden je eine oder zwei ihrer Mitglieder in den **ständigen Vergabebeirat**. ²Ist eine Entscheidung des ständigen Vergabebeirats nicht im Konsent möglich, so werden die Stimmen aller Mitglieder des ständigen Vergabebeirats so gewichtet, dass die Gewichte des Vorstands, des Integrationsbeirats und des Solidarbeirats jeweils ein Drittel betragen.

(2) ¹Der **erweiterte Vergabebeirat** besteht aus dem ständigen Vergabebeirat und zwei bis vier von der aufnehmenden Projektgruppe oder Hausgemeinschaft entsandten Mitgliedern. ²Die aufnehmende Projektgruppe oder Hausgemeinschaft weist dem ständigen Vergabebeirat nach, dass die Entscheidung über die Entsendung ihrer Mitglieder in einem transparenten und demokratischen Prozess, an dem teilzunehmen alle Mitglieder der Projektgruppe oder Hausgemeinschaft die Möglichkeit hatten, fiel. ³Ist eine Entscheidung des erweiterten Vergabebeirats nicht im Konsent möglich, so werden die Stimmen aller Mitglieder des erweiterten Vergabebeirats so gewichtet, dass die Gewichte des Vorstands, des Integrationsbeirats und des Solidarbeirats jeweils ein Fünftel und das Gewicht der Projektgruppe oder Hausgemeinschaft zwei Fünftel betragen.

§ 9 Verfahren zur Erstbelegung

(1) ¹Die Projektgruppe nimmt die erste Wohnraumverteilung im "Gruppenprozess Phase 1" im Konsentverfahren vor. ²Die erste Wohnraumverteilung kann sich auf eine vorhandene oder eine projektierte Wohnung oder den Wohnraumbedarf des Mitglieds beziehen. ³Ist keine Entscheidung im Konsent möglich, entscheidet der ständige Vergabebeirat.

(2) ¹Jedes Mitglied der Projektgruppe verpflichtet sich mit der Aufnahme in die Projektgruppe, vor der Immobilien-Kaufentscheidung der Genossenschaft, auf Verlangen der Genossenschaft, ihr gegenüber eine "Absichtserklärung zu Wohnen mit Finanzierungszusage" abzugeben.

(3) ¹Jedes Mitglied erhält vor dem Immobilien-Kauf durch die Genossenschaft eine "Wohn-Zusage", wenn es mit der Genossenschaft die "Vereinbarung über die Zahlung des Pflichtanteils" abschließt. ²Die Wohn-Zusage kann sich auf eine vorhandene oder eine projektierte Wohnung oder den Wohnraumbedarf des Mitglieds beziehen.

(4) ¹Nach Abschluss der Planungs- und Bauphase schließt das Mitglied mit der Genossenschaft einen Nutzungsvertrag über den zugesagten Wohnraum.

(5) ¹Die Erweiterung der Projektgruppe nach deren Konstituierung bis zur Gründung der Hausgemeinschaft nimmt die Projektgruppe im Konsentverfahren vor. ²Ist keine Entscheidung im Konsent möglich, entscheidet der ständige Vergabebeirat.

(6) ¹Steht in einem Projekt nach Gründung der Hausgemeinschaft noch Wohnraum zur Verfügung, wird dieser nach dem Verfahren gemäß § 11 vergeben.

§ 10 Kriterien für Wechsel und Neubelegung

(1) ¹Bei der Vergabe von Wohnraum in einem bestehenden Projekt gemäß § 11 sollen in dieser Reihenfolge vorrangig berücksichtigt werden:

- a) Mitglieder mit wichtigem Grund für einen Wechsel des Wohnraums innerhalb der Genossenschaft;
- b) **Mitglieder mit wichtigem Grund**, die **noch nicht** Wohnraum der Genossenschaft **nutzen**;
- c) **Mitglieder** mit einem **persönlichen** Grund für einen Wechsel des Wohnraums innerhalb der Genossenschaft;

(2) ¹Innerhalb jeder Kategorie des Absatzes 1 sollen von der Haus-, Cluster- oder Wohngemeinschaft gewünschte Personen bevorzugt berücksichtigt werden.

(3) ¹Innerhalb jeder Kategorie des Absatzes 1 ist die Dauer der Mitgliedschaft zu berücksichtigen.

(4) ¹Wichtige Gründe im Sinne des Absatzes (1) sind beispielsweise die Abweichung vom Wohnraumsoll nach § 4, Krankheit, körperliche Beeinträchtigung, Veränderung der finanziellen Situation.

§ 11 Verfahren für Wechsel und Neubelegung

(1) ¹Der **Antrag** auf Zuteilung von Wohnraum ist in Textform an den Vorstand zu richten. ²Der Vorstand bestätigt den Eingang. ³Aus einem Antrag, dessen Eingang nicht bestätigt ist, kann kein Recht abgeleitet werden.

(2) ¹Für den Antrag soll das bereitgestellte **Formblatt** verwendet werden.

(3) ¹Über die **Zulassung** des Antrags für das nachfolgende Verfahren entscheidet der ständige Vergabebeirat. ²Nicht zugelassene Anträge sind dem Aufsichtsrat vorzulegen.

(4) ¹Der erweiterte **Vergabebeirat trifft** entsprechend § 8 eine **Vorauswahl** von Antrag stellenden Personen. ²Allen Antrag stellenden Personen in der Vorauswahl wird Gelegenheit gegeben, innerhalb einer vom erweiterten Vergabebeirat festzulegenden angemessenen Frist den Wohnraum und das Objekt zu **besichtigen**, die Hausgemeinschaft kennenzulernen und das Interesse an dem Wohnraum zu bestätigen.

(5) ¹Der erweiterte **Vergabebeirat schlägt** entsprechend § 8 mehrere antragstellende Personen, die ihr Interesse bestätigt haben, für den Wohnraum **vor**.

(6) ¹Die **Hausgemeinschaft wählt** eine der vorgeschlagenen Personen aus. ²Im Fall von Wohnraum in einem Cluster oder einer Wohngemeinschaft kann die Auswahl einer vorgeschlagenen Person nur ohne Gegenstimme aus dem Cluster oder der Wohngemeinschaft erfolgen. ³Wenn die Hausgemeinschaft keine der vorgeschlagenen Personen auswählt, ist das Verfahren ab Absatz 4 zu wiederholen. ⁴Wenn die Hausgemeinschaft erneut keine der vorgeschlagenen Personen auswählt, wählt der erweiterte Vergabebeirat eine Person aus.

(7) ¹Wenn die ausgewählte Person bereits Mitglied ist, bietet der Vorstand der vorgeschlagenen Person einen Nutzungsvertrag an. ²Wenn die ausgewählte Person noch nicht Mitglied ist, soll der Vorstand der vorgeschlagenen Person einen Nutzungsvertrag verbunden mit der Mitgliedschaft anbieten.

§12 Dokumentation

(1) ¹Die Verfahren gemäß § 9 und 11 sind zu dokumentieren. ²Die Dokumentation ist zehn Kalenderjahre aufzubewahren.

Diese Richtlinie Flächensuffizienz und Wohnraumvergabe wurde durch die Mitgliederversammlung 2024-mm-dd beschlossen.