

Informationsblatt Wohnprojekt **MONA²¹**

Inhalt

Mitgliedschaft.....	1
Kündigung oder Verlust der Mitgliedschaft	1
Mitgliedsbeitrag	1
Mitwirkung und Mitentscheidung.....	2
Mietvertrag.....	2
Finanzierung des Bauprojekts	2
Eigenmittel	3
Fremdfinanzierung	3
Eintrittszahlung.....	3
Einrichtung der Gemeinschaftsräume.....	3
Laufende Kosten.....	3
Solidaritätsfonds.....	4
Kündigung und Austritt	4

Mitgliedschaft

Wer im Wohnprojekt **MONA²¹** wohnen möchte, muss Mitglied der Genossenschaft (in Gründung) **MONA²¹** sein. Ausgenommen davon sind nur Kinder, die in der Wohnung der Eltern oder eines Elternteils mitwohnen.

Die Mitgliedschaft ist mit Rechten und Pflichten verbunden, dazu gehören vor allem das Wohnrecht sowie die Verpflichtung zur Zahlung eines Mitgliedsbeitrags und zur Mitwirkung an gemeinsamen Aktivitäten und Projekten.

Jedes mitwohnende Kind kann ab 16 Jahre freiwillig Mitglied werden und erhält dann die vollen Mitwirkungsrechte, aber auch Pflichten (z.B. Mitgliedsbeitragspflicht).

Kündigung oder Verlust der Mitgliedschaft

Mit der Kündigung der Mitgliedschaft geht auch das Wohnrecht verloren. Gleiches gilt für den Ausschluss eines Mitglieds. Verstößt jemand in grober Weise oder andauernd gegen die Regeln des Wohnprojekts bzw. der Genossenschaft, dann kommt es zu einer Verwarnung. Nach dreimaliger Verwarnung kann der Ausschluss durch Vorstand bzw. Hauptversammlung der Genossenschaft erfolgen.

Mitgliedsbeitrag

Zur Deckung der Genossenschaftskosten werden Mitgliedsbeiträge eingehoben. Damit werden z.B. Seminare, Beratungen, Materialien oder IT-Kosten (Infrastruktur, Webseite), aber auch Gemeinschaftsaktivitäten oder Feste bezahlt.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt ca. € 20,- pro Monat (Umsatzsteuer-frei) und kann für Menschen in Ausbildung unabhängig vom Lebensalter reduziert werden.

Mitwirkung und Mitentscheidung

Alle Mitglieder haben die gleichen Mitentscheidungsrechte. Entscheidungen werden nach soziokratischen Prinzipien in Kreisen getroffen und gelten dann für das gesamte Wohnprojekt.

Betroffene werden unabhängig von der Mitgliedschaft nach Möglichkeit in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Alle Mitglieder übernehmen laufende Aufgaben für die Gemeinschaft, dazu gehören auch die Mitwirkung in Arbeitskreisen und dem Plenum, aber auch Teilnahme an Feiern, Gemeinschaftswochenenden und Fortbildung. Wir erwarten, dass jedes Mitglied durchschnittlich 10 Stunden pro Monat (d.h. 120 Stunden pro Jahr) unbezahlt für Gemeinschaftsaufgaben leistet. Übernimmt jemand eine Verantwortung oder Funktion, die ein höheres Arbeitsausmaß mit sich bringt, hat er/sie Recht auf eine Abgeltung im Ausmaß von 20 € pro Stunde Mehrarbeit. Kann jemand nur weniger als 120 Stunden pro Jahr leisten, müssen die fehlenden Stunden der Genossenschaft abgegolten werden. Geleistete Zeiten sind in einer Tabelle zu erfassen.

In der Aufbauphase beträgt der Aufwand erwartungsgemäß etwa 25 bis 30 Stunden pro Monat, dieser reduziert sich durch die Aufnahme neuer Mitglieder und sollte mit Bezug des Wohnprojekts weiter auf ca. 10 Stunden pro Monat reduziert werden.

Mietvertrag

Für jede Wohnung wird ein Mietvertrag zwischen der Genossenschaft **MONA²¹** und den in der Wohnung wohnenden Mitgliedern abgeschlossen. Die Mitglieder erhalten dadurch das Wohnrecht.

Wohnrecht bedeutet, dass die von der Genossenschaft gemietete Wohnung zu eigenen Wohnzwecken, nicht aber gewerblichen Zwecken genutzt werden darf. Es bedeutet auch nicht, dass die Wohnung weitergegeben oder vererbt werden darf. Kinder von Mitgliedern werden aber bei der Entscheidung der Genossenschaft über die Neuvergabe einer Wohnung unter Beachtung der Auswahl-Kriterien bevorzugt (Näheres siehe Statuten Genossenschaft).

Gäste dürfen bei Überlassung der Wohnung (Abwesenheit des Wohnungsinhabers) maximal ein Monat ohne Zustimmung der Gemeinschaft im Wohnprojekt wohnen. Die Genossenschaft muss davon vorher in Kenntnis gesetzt werden. Nach einem Monat ist um Bewilligung für die Überlassung bei der Genossenschaft anzusuchen. Bei der Bewilligung ist die Nutzungsvereinbarung zu beachten (Anforderungsprofil **MONA²¹** Mitglieder). Die Miete wird weiterhin vom Wohnungsinhaber bezahlt.

Für längere Abwesenheiten braucht es eine individuelle Regelung mit der Genossenschaft. Ein eigener für diese Fragen eingerichteter FLEX-Arbeitskreis soll darüber entscheiden.

Eine Vermietung mittels Systemen wie Airbnb ist nicht gestattet.

Finanzierung des Bauprojekts

Das Bauprojekt soll mit Hilfe eines Bauträgers realisiert werden, der das Bauvorhaben durchführt und vorfinanziert. Bei Übernahme des fertigen Projekts durch die Genossenschaft muss der vorab vereinbarte Kaufpreis durch die Genossenschaft erbracht und durch die Mitglieder finanziert werden. Die kann teilweise über Eigenmittel, teilweise über Fremdfinanzierung erfolgen.

Eigenmittel

Der Eigenmittelanteil wird pro Wohnung grundsätzlich nach deren Größe festgelegt. Errichtungskosten für Gemeinschaftsräume und –flächen werden auf die Wohnungen zu gleichen Teilen aufgeteilt.

Gewerblich genutzte Flächen gelten nicht als Gemeinschaftsraum. Die Errichtung muss dennoch von der Genossenschaft finanziert werden. Für gewerblich genutzte Flächen wird separat Miete in einer Höhe eingehoben, über die die Errichtungskosten zur Genossenschaft zurückfließen können. Die Mehreinnahmen werden zur Tilgung verwendet. Gewerbeflächen werden nach m² aufgeschlüsselt.

Bei Weitergabe der Wohnung (z.B. auch an eigene Kinder) muss der Neumieter den Eigenmittelanteil erbringen.

Fremdfinanzierung

Für die Fremdfinanzierung stehen grundsätzlich folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Bankkredit, der durch die Genossenschaft aufgenommen und über die Tilgungsraten abgezahlt wird
- Wohnbau- und Sanierungsförderung (sofern beim jeweiligen Projekt möglich)
- Einlagen bzw. Nachrangdarlehen der Genossenschaft

Eintrittszahlung

Um die Kosten, die in der Aufbauphase neben den reinen Errichtungskosten anfallen (z.B. Beratungs- und Planungskosten), abzudecken, ist von allen Mitgliedern eine Eintrittszahlung zu leisten.

Diese beträgt für

- Kerngruppe: € 3.000
- Gründungsmitglieder: € 4.000

Diese beträgt *voraussichtlich* für

- Mitglieder der ersten Erweiterungsgruppe: € 6.200
- Mitglieder der zweiten Erweiterungsgruppe: € 7.500

Diese Regelung gilt nur bis zum Erstbezug der Wohnung, die Eintrittszahlung muss also für Mitglieder, die eine Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt von einem Vormieter übernehmen, nicht mehr geleistet werden.

Einrichtung der Gemeinschaftsräume

Für die Einrichtung der Gemeinschaftsräume gibt jedes Mitglied beim Bezug der Wohnung ein Darlehen in der Höhe von € 3.000,- an die Genossenschaft. Dieses wird beim Austritt aus dem Wohnprojekt (wertgesichert) rückerstattet.

Laufende Kosten

An laufenden Kosten wird ein Betrag max. bis zu 15,00 € pro m² angestrebt.

Dies beinhaltet alle Betriebs- und Nebenkosten, die Nutzung der Gemeinschaftsräume, laufende Reparaturen sowie Risikovorsorgen und Reserven (Leerstandsrisiko, Rückstellung) und die Kredittilgung.

Solidaritätsfonds

Die Genossenschaft richtet einen Solidaritätsfonds ein, der zur Abdeckung von Notsituationen von Mitgliedern verwendet werden kann (z.B. Arbeitslosigkeit, Tod eines Mitbewohners, Solidaritätswohnungen für Geflüchtete, Abdeckung von Eigenmitteln). Über die Vergabe entscheidet der Leitungskreis.

Als Richtgröße für die Einzahlung gelten 2% vom Nutzungsentgelt. Wer das nicht zahlen kann, zahlt weniger. Wer mehr zahlen kann, wird gebeten, freiwillig einen größeren Beitrag zu zahlen.

Kündigung und Austritt

Es gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten ab Monatsende.

Die Eigenmittel plus die jeweils geleistete Tilgung werden abzüglich 1% Abnutzung pro Jahr zurückgezahlt. Höhere Eigenmittelleistungen, die beim Eintritt erbracht wurden (und die dadurch die Tilgungsraten verringern) werden wertgesichert (anhand Verbraucherpreisindex) abzüglich 1% Abnutzung pro Jahr zurückgezahlt.

Der Einstiegsbetrag wird bei Kündigung nicht zurückgezahlt. Eine Ausnahmeregelung gilt nur während der Bauphase (vor dem Erstbezug). In diesem Fall werden max. € 1.200 zurückgezahlt, abhängig von der während der Aufbauphase geleisteten Arbeitszeit. Die Entscheidung liegt beim Leitungskreis.

Mitgliedsbeiträge werden nicht zurückgezahlt.

Das Darlehen für die Gemeinschaftseinrichtungen wird wertgesichert (anhand Verbraucherpreisindex) abzüglich 1% Abzinsung pro Jahr zurückgezahlt.