

DAS SIND WIR:

quartier 4

Wohngenossenschaft quartier4 eG

**GEMEINWOHL
GEMEINSAM
GESTALTEN**



**Überarbeitete
Kurzfassung unseres
Aufnahmeantrages beim
Prüfungsverband VdW**

DAS SIND WIR:

quartier 4

Wohngenossenschaft quartier4 eG

Inhalt:

	Vorwort des Vorstands	3
1	Grundkonzept der Genossenschaft	4
	1.1 Geschichtlicher Rückblick	4
	1.2 Unsere Genossenschaftsidee	4
rin)	1.3 Rahmenbedingungen der Stadt Lindau (als Grundstückseigentüme- 4	
2	Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	5
	2.1 Unsere Vorstellungen	5
	2.2 Gliederung zur Konzeptvergabe	5
3	Strukturelles Konzept der Genossenschaft	6
	3.1 Aktuelle Organisationsstruktur	6
	3.2 Gründungsmitglieder der Genossenschaft	7
	3.3 Zusammensetzung des Aufsichtsrates	8
	3.4 Zusammensetzung des Vorstandes	8
	3.5 Erwartete Mitgliederentwicklung	8
	3.6 Eintrittsgeld und Genossenschaftsanteil	8
	3.7 Räumliche und personelle Ausstattung der Genossenschaft	8
4	Wirtschaftliches Konzept der Genossenschaft	9
	4.1 Bauvorhaben im neuen Quartier auf der Hinteren Insel	9
	4.2 Kurzbeschreibung des Projektes	10
	4.3 Finanzplan, Erläuterungen	11
	4.4 Wirtschaftlichkeit	11
	4.5 Risikoabwägung	11
	4.5.1 Worst Case Szenario	11
	4.5.2 Best Case Szenario	12
	4.6 Schlussbemerkung	14

Stand: Februar 2021

GEMEINWOHL GEMEINSAM GESTALTEN

Eine spannende Zeit liegt hinter uns. Am Anfang, 2017/18, war es „nur“ eine Vortragsreihe des Fördervereins Hintere Insel e. V., in der unter anderem Christian Skrotzki vom Bürgerbahnhof Leutkirch, Cord Soehlke, Baubürgermeister von Tübingen, und Heini Staudinger von GEA/Waldviertler referierten. So unterschiedlich die Beiträge auch waren, alle Referenten bestärkten unser Vorhaben, uns konstruktiv und noch konsequenter in die künftige Gestaltung der Hinteren Insel einzubringen.

Einige Initiatoren bereiteten die Gründung einer Genossenschaft vor, organisierten Treffen von Interessierten, gaben sich Strukturen, diskutierten Inhalte und Formalien, bildeten Arbeitskreise und veranstalteten gemeinsame Treffen, bei denen erste Ergebnisse präsentiert wurden. Das Interesse war überwältigend. Und es war lediglich eine Frage der Zeit und des „Durchbeißen“, bis eine Genossenschaft gegründet werden konnte.



Am 27. Januar 2020 war es soweit: 20 Gründungsmitglieder hoben die neue „Wohngenossenschaft quartier4 i. G.“ aus der Taufe.

Verschiedene Arbeitskreise, u. a. AK Satzung, AK Geschäftsplan, AK Konzeptvergabe, erarbeiteten hierzu ein Bewerbungskonzept, mit dem wir die Aufnahme im Gesetzlichen Prüfungsverband VdW (Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen) beantragten.

Eine gekürzte und überarbeitete Fassung dieses Konzeptes präsentieren wir auf den folgenden Seiten.

Mit der Anerkennung durch den VdW (23. März 2020) und der Eintragung beim Registergericht Kempten unter der Nummer GnR1119 (29. Juni 2020) sind wir nun offiziell als „Wohngenossenschaft quartier4 eG“ am Start und werden uns - mit mittlerweile über 100 Genossinnen und Genossen - in die weitere Entwicklung der künftigen Bauflächen auf der Hinteren Insel einbringen.

Eine spannende Zeit liegt vor uns ...

Die Vorstandsmitglieder der Wohngenossenschaft quartier4: Helmut Albrecht, KarlHeinz Brombeis, Silke Them, Christian Wollin.

Grundkonzept

1 Grundkonzept der Genossenschaft

1.1 Geschichtlicher Rückblick

Seit 1983 kritische Begleitung folgender Entwicklungen auf dem westlichen Teil der Lindauer Insel durch den Förderverein Hintere Insel e. V.: „Der Bürger ist der Bauherr seiner Stadt“.

- Umnutzung der ehemaligen Luitpoldkaserne
- Neubauten Prof. Mang und ‚Bäderkönig‘ Wund
- 2013: Bewerbung der Stadt Lindau um Regionalgartenschau für 2021 (Zuschlag)
- 2016: Städtebaulicher Wettbewerb, Sieger Atelier Loidl mit Studio Wessendorf Berlin
- Der vom Förderverein eingebrachte Begriff „Bürgerpark“ findet Eingang in den Siegerentwurf
- Rahmenplan; Stadtratsbeschluss städtische Flächen auf der Hinteren Insel nicht dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung zu stellen
- 2017/18 Förderverein unternimmt Exkursionen (u. a. nach München, wogonow, wagnisArt); Vortragsreihe (u. a. Soehlke Tübingen), Genossenschaftsidee entsteht.

1.2 Unsere Genossenschaftsidee

- Mai 2018: ca. 60 Interessenten treffen sich erstmals; heute ca. 220 im Verteiler
- Kooperationspartner 120, davon 85 Wohninteressenten
- Bildung diverser Arbeitsgruppen, die sich im Lenkungskreis/später Kooperationskreis vernetzen (Satzung, Vergabe, Leitbild, Mobilität, Raumprogramm, Konzeptvergabe, Kommunikation u. a.)

- Vorstellung der Arbeitsergebnisse in regelmäßigen öffentlichen Jour Fixes, dabei Akquisition neuer Interessenten
- Aktive Beteiligung an Veranstaltungen der Stadt Lindau (Bürgerwerft, Vorstellung Rahmenplan)
- Ständiger Kontakt mit Stadtbauamt
- Gründungsversammlung am 27. Januar 2020, Bildung Vorstand/Aufsichtsrat aus den Mitgliedern des erfahrenen Koordinationskreises
- Durch Genossenschaftsgründung mehr Gewicht bei Verwaltung/Politik
- Eintrag beim Registergericht Kempten am 29. Juni 2020 (GnR 1119): Wohngenossenschaft quartier4 eG.

1.3 Rahmenbedingungen der Stadt Lindau (als Grundstückseigentümerin)

- Grundsatzbeschluss: Kein Verkauf an Meistbietenden, keine Spekulation; Konzeptvergabe als erklärtes Ziel der Verwaltung
- Städtebaulicher Wettbewerb zur Gartenschau und deren Nachnutzung (2016)
- Rahmenplan (Entwurf und Fortschreibung) unter großer öffentlicher Beteiligung
- Künftige Entwicklungsgesellschaft (noch nicht definiert)
- Erschließungswettbewerb/Architekturwettbewerb für Teilbereiche vorgesehen
- Zeitschiene, möglicher Baubeginn 2024.

2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft quartier4

2.1 Unsere Vorstellungen

Zitat aus unserer Satzung §2(1):

"Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine sozial verantwortbare, wirtschaftliche, nachhaltige, sichere, ökologische und gute Wohnungsversorgung."

Zitat aus unserer Satzung §2(2):

"Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen."

2.2 Gliederung zur Konzeptvergabe

Grundsatz der Wohngenossenschaft quartier4: Gemeinwohl gemeinsam gestalten

Wir beziehen uns auf §1 GenG, in dem es heißt: „Genossenschaft ist eine Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck [...] darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale und kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern.“ (1)

(1) §1 des Genossenschaftsgesetzes GenG

(2) Bayer. Verfassung Art 153

Unterstützt wird genossenschaftliches Handeln auch durch die Bayerische Verfassung: „Der Staat hat den genossenschaftlichen Gedanken zu fördern.“ (2)

Die Ziele der Wohngenossenschaft quartier4

- Eine Mischung von geförderten und frei finanzierten Wohnungen für Singles/Paare/WGs/Familien und Alleinerziehende unter einem Dach.
- Nachbarschaftliches und quartiervernetztes Mehrgenerationenwohnen in partizipativen und selbstorganisatorischen Strukturen.
- Ressourcenschonendes, ökologisch verantwortbares Bauen und Leben.
- Auf Dauer kostengünstiges Wohnen (auch die Nebenkosten betreffend) mit lebenslangem Wohnrecht im Gemeinschaftseigentum.

Mitglieder der Genossenschaft sind gleichzeitig ihre Miteigentümer; von einer starken Identifizierung und einem überdurchschnittlichen Engagement für Quartier und Umfeld kann ausgegangen werden.

Nutzungskonzepte für verschiedene Zielgruppen

- Verschiedene/ flexibel anpassbare Nutzungstypen (Inklusion/Senioren)
- Wohnen UND Arbeiten (Verknüpfung)
- Angebote zur Quartiersentwicklung (z. B. Laden/Kantine/Kulturcafé ...)
- Förderung der Nachbarschaft
- Mobilitätszentrale
- Lebendiger Quartiersmittelpunkt
- Mehrwert für das gesamte Quartier, "Soziale Rendite"

Strukturelles Konzept

Gestaltung/Architektur

- Nutzungsorientierte Gestaltung, Innovative Ideen
- Wohnqualität (Mischung von Wohnungstypen und -größen)
- Flexibilität der Grundrisse
- Forderung: Stellplatzschlüssel 0.4 StPl./Wohneinheit, stattdessen Fahrradkeller (1.5 Räder/Wohneinheit)

Ökologie als wichtiges Kriterium von Architektur und Wohnen

- Energiekonzept/Passivhaus
- Wasserbewirtschaftung (Regen-/Grauwasser)
- Recycling/Müllvermeidung
- Bauökologie (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen)
- Mobilitätskonzept, CarSharing-Anreize
- Begrünung von Hof/Fassaden/Dächern
- Fassadenelemente für Alpengler und Fledermäuse
- Heizungskonzept/Kraft-Wärme-Kopplung/BHKW
- Urban Gardening, Bürgerpark

Soziale Kriterien

- Inklusion, soziale Durchmischung
- Sozial-gerechte Bodennutzung (SoBoN) obligat
- Wir sind „das Wohnzimmer des Quartiers“
- Engagement im Stadtteil
- Kinder („Eine Stadt, die gut für Kinder ist, ist für alle gut“)
- Kulturangebot, z.B. Künstlerateliers im EG
- barrierefrei/ barrierearm (selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter)
- Toleranz gegenüber „Umsonst & Draußen-Festivals“ und „Lärm“ im Bürgerpark

(als Dienstbarkeit verbindlich vereinbart)

- Stichworte Tauschen/Helfen/Teilen/Lernen/Feiern – aber auch Rückzug
- Idee „Give-Box“, Talentetausch
- "Anspruchsvolle Bescheidenheit"

Realisierbarkeit

- Große Nachfrage nach unserer Genossenschaft („Füllungsgrad“)
- Partner mit Erfahrung/Referenzen gewinnen (z.B. Wogeno, Umweltbank)
- Stabilität durch Verankerung im Ort, Vernetzung

3 Strukturelles Konzept der Genossenschaft quartier4

3.1 Aktuelle Organisationsstruktur Soziokratische Selbstorganisation

Das Projekt organisiert sich **soziokratisch**, einer Organisationsform zur Selbstorganisation von Gemeinschaften auf Grundlage des Konsentprinzips.

Kooperationspartner

Derzeit unterstützen 120 Menschen als „Kooperationspartner“ das Projekt. Sie haben alle schriftlich in einem Kooperationsvertrag dem Projekt ihre Unterstützung zugesagt, sowie jeweils einen Betrag von 70 Euro auf ein Konto des Fördervereins Hintere Insel e.V. einbezahlt.

Arbeitskreise

Aus den Reihen der Kooperationspartner haben sich themenbezogene „Arbeitskreise“ organisiert. Aktuell sind die folgenden Arbeitskreise aktiv: Konzeptbewerbung, Satzung, Wohnungsvergabe, Leitbild, Geschäftsplan, Mobilität, Öffentlichkeitsarbeit.

Die Arbeitskreise organisieren sich selbständig und treffen sich regelmäßig, im Schnitt alle zwei Wochen zu Arbeitstreffen. Mit dem Beschluss der Satzung auf der Gründungsversammlung hat der Arbeitskreis „Satzung“ seine Arbeit bereits erfolgreich abgeschlossen. Zudem sind bestimmte Aufgaben an Einzelpersonen delegiert, z.B. die Kommunikation mit unserem Prüfungsverband VdW.

Koordinationskreis

Alle Arbeitskreise entsenden mindestens einen Vertreter in den „Koordinationskreis“, der alle zwei bis drei Wochen zusammenkommt. Im Koordinationskreis werden alle übergeordneten Fragen bearbeitet und koordiniert. Bis heute haben bereits über 40 Sitzungen des Koordinationskreises stattgefunden.

Die Treffen der Arbeitskreise und des Koordinationskreises sind grundsätzlich für alle Mitglieder/Kooperationspartner offen. Typischerweise nehmen an einer Sitzung des Koordinationskreises 8 bis 20 Personen teil.

Jour Fixe

Koordinationskreis und die Arbeitskreise, Vorstand und Aufsichtsrat informieren alle zwei Monate auf einem sogenannten „Jour Fixe“ über ihre Arbeit und den Fortgang des Projekts. Zu diesen Treffen sind grundsätzlich alle Mitglieder/Kooperationspartner, aber auch Interessierte geladen. Dies ist jedoch keine reine Informationsveranstaltung. Der „Jour Fixe“ dient auch als Forum zur Diskussion über wichtige Fragen und Entscheidungen, er beinhaltet Workshop-Elemente, z.B. zur Entwicklung des Leitbildes, und ist derzeit das finale Gremium für alle richtungsweisenden Entscheidungen,

wie z.B. die Namenswahl oder die finale Satzung. Die Teilnehmenden am Jour Fixe treffen hierzu Konsent-Entscheidungen. Bisher fanden 12 Jour Fixe Veranstaltungen statt. Es nahmen jeweils 35 bis 90 Personen teil.

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist das oberste Beschlussorgan der Genossenschaft. Jedes Genossenschaftsmitglied hat – unabhängig von der Anzahl seiner Anteile – eine Stimme. Der Mitgliederversammlung obliegen u.a. die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder, sie entscheidet über Satzungsänderungen und berät über die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat.

3.2 Gründungsmitglieder

Die 20 Gründungsmitglieder sind bereits seit langem im Projekt engagiert und arbeiten in einem der Arbeitskreise mit. Sie hielten ihre Gründungsversammlung am 27.01.2020 ab. (Liste in alphabetischer Reihung):

Helmut Albrecht	Roland Linsenmeyer
Uli Bramato	Hubert (Max) Schuh
KarlHeinz Brombeis	Gerda Sohm
Ingo Dittus	Hansjörg Tarantik
Frieder Fahrbach	Silke Them
Susanne Feuersinger	Daniel Obermayr
Christina Gentili	Rudi Ott
Doris Giesinger	Elisabeth Umkehrer
Jan Glückert	Georg Weitzsch
Martina Heise	Christian Wollin

Strukturelles Konzept

3.3 Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Auf der ersten Mitgliederversammlung am 27. Januar 2020 wurden sechs Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Auf der anschließenden ersten Sitzung des Aufsichtsrats bestimmten die Mitglieder des Aufsichtsrats einstimmig die Vorsitzenden und Schriftführer. Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Jan Glückert (Vorsitzender)
Martina Heise (stellv. Vorsitzende)
Hubert (Max) Schuh (Schriftführer)
Elisabeth Umkehrer (stellv. Schriftführerin)
Roland Linsenmeyer
Hansjörg Tarantik

3.4 Zusammensetzung des Vorstandes

Auf der ersten Sitzung des Aufsichtsrats am 27. Januar 2020 wurden diese Mitglieder (in alphabetischer Reihung) zum Vorstand bestellt:

Helmut Albrecht
KarlHeinz Brombeis
Silke Them
Christian Wollin.

3.5 Erwartete Mitgliederentwicklung

Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, stößt unsere Genossenschaftsidee auf große Resonanz. So werden derzeit über 220 Personen mit aktuellen Informationen versorgt, Nach den jeweiligen Schritten „Gründungsversammlung“ und „Eintragung beim Registergericht“ (mit jeweiliger Presseverlautbarung) erhielten wir weiterhin großen Zuspruch und nähern uns der Marke von 100 Mitgliedern.

3.6 Eintrittsgeld und Genossenschaftsanteil

Die Eintrittsgebühr soll künftig 70 Euro betragen. Der Genossenschaftsanteil beträgt nach §17 unserer Satzung 1.000 Euro.

3.7 Räumliche und personelle Ausstattung der Genossenschaft

Die Genossenschaft hat bis auf weiteres ihren Sitz in Lindau: Wohngenossenschaft quartier4, KarlHeinz Brombeis, Hasenweidweg 31, 88131 Lindau.

Die Genossenschaft stellt vorerst kein eigenes Personal ein. Der Vorstand und der Aufsichtsrat arbeiten ehrenamtlich. Es ist geplant, Vorstand und Aufsichtsrat für ihre Tätigkeiten zu schulen.

Die Projektentwicklung übernehmen die Mitglieder weitestgehend ehrenamtlich und eigenverantwortlich. Die Projektsteuerung vor und während der Bauphase kann von einem von der Genossenschaft bestimmten Projektleiter aus dem Mitgliederkreis übernommen werden. Hierfür sind entsprechende Aufwandsentschädigungen in der später präsentierten Kalkulation vorgesehen. Für die Erstellung des Jahresabschlusses soll ein der Genossenschaft nahe stehender Steuerberater beauftragt werden. Die Buchhaltung wird in den Anfangsjahren vor der Aufnahme des aktiven Geschäftsbetriebs ehrenamtlich von Mitgliedern übernommen.

4 Wirtschaftliches Konzept der Genossenschaft quartier4

4.1 Bauvorhaben im neuen Quartier auf der Hinteren Insel

Das Bauvorhaben im neuen Quartier auf der Hinteren Insel ist das erste Projekt, welches die Genossenschaft verwirklichen will. Das betreffende Grundstück befindet sich momentan im Eigentum der Stadt und wurde als Großparkplatz P5 genutzt. Bis zum Jahr 2021 werden Teile zu einem neuen Bürgerpark umgestaltet. Dort sowie auf angrenzenden Flächen wird die Landesgartenschau „Natur in der Stadt“ stattfinden. Im Anschluss soll das Gebiet schrittweise neu bebaut werden und ein neues Wohngebiet entstehen. Der Lageplan zeigt das gesamte Baugebiet nach den aktuellen Planungen des Rahmenplans im Jahr 2020. Ein Bebauungsplan ist noch nicht beschlossen.

Nach einstimmigem Beschluss des Stadtrates vom 25. April 2018 sollen die städtischen Grundstücke „auf der Hinteren Insel nicht dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung“ stehen. Der aktuelle politische Konsens lautet, dass auf diesen städtischen Flächen nur die Wohnungsgesellschaft Lindau GmbH (GWG), sowie andere nicht-spekulative Institutionen, insbesondere Genossenschaften, zum Zuge kommen. Zur Umsetzung dieser Ziele favorisiert die Stadtverwaltung derzeit die Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft. Diese würde das Gebiet schrittweise entwickeln und insbesondere die jeweils von zwei Blöcken gemeinsam genutzte Tiefgarage erstellen. Über eine Konzeptvergabe sollen dann die einzelnen Baufelder vergeben werden. Es gibt derzeit jedoch keinen Beschluss des Stadtrates, ob dies über Kauf und Teileigentumsmodelle oder über Erbpacht oder eine Nutzung nur auf Mietbasis möglich wird.

Phasen der Wohngenossenschaft quartier4

Phase I	Phase II	Phase III	Phase IV	Phase V
Finden	Gründen	Behaupten / Kämpfen	Planen und Bauen	Wohnen
<ul style="list-style-type: none"> • Aktive finden • Arbeitsformen etablieren • Gemeinsame Ziele abstecken 	<ul style="list-style-type: none"> • Rechtlicher Rahmen • Institutionen gründen 	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglieder gewinnen und einbinden • Öffentlichkeitsarbeit • Politische Behauptung • Ziel: Konzeptvergabe 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauteam der Wohnwilligen • Bauplanung • Baudurchführung 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausgemeinschaft • Öffnung für neue Projekte
Adressaten				
<ul style="list-style-type: none"> • Aktive MitarbeiterInnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Unterstützer • Genossenschaftsverband 	<ul style="list-style-type: none"> • Multiplikatoren • Stadtpolitik • Öffentlichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Architekten / Bauplaner • Handwerker • Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnende • Weitere Wohnwillige

Wirtschaftliches Konzept

Die von uns erstellte Kostenkalkulation basiert auf einer Übernahme des Grundstücks als Eigentum. In unseren Gesprächen mit der Stadtverwaltung haben wir verschiedene Eigentumsmodelle vorgestellt. Neben dem hier vorgestellten Eigentumsmodell ist auch ein Erbpachtmodell denkbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die doch erheblichen Aufwendungen zur Fremdfinanzierung einfacher in einem Eigentumsmodell zu realisieren wären.

4.2 Kurzbeschreibung des Projektes

Die Arbeitsgruppe „Raumprogramm“ unter Federführung von Architekt Roland Linsenmeyer erarbeitet ehrenamtlich und im Austausch mit den anderen Arbeitsgruppen ein Konzept, das auf der Annahme basiert, 30/40/50 Wohneinheiten verschiedener Größen in eine angenommene Ecksituation des südwestlichen Block-Baukörpers zu situieren. Der Testentwurf integriert die selbstgesteckten Ziele (Wohnen in der Gemeinschaft, Flächenbedarf 30-40 qm/Bewohner) mit den bislang bekannten Vorgaben des städtischen Rahmenplans, kann jedoch nur als hypothetische Annahme herangezogen werden, da konkrete Vorgaben (z.B. Konstruktionsraster Tiefgarage) noch ausstehen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Seenähe, der Attraktivität eines genossenschaftlichen Projekts, sowie des öffentlichen Interesses an den vorbereitenden Arbeiten unserer Genossenschaft, kann von einer großen Nachfrage ausgegangen werden.

Im Folgenden präsentieren wir eine Modellrechnung zur größtmöglichen Realisierung mit 50 Wohneinheiten (WE) mit einer Gesamtwohnfläche von 3.750 m². Im Gebiet kommt die städtische Sozial-gerechte Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung, die einen Anteil von



Abbildung 1: Bürgerpark und neues Baugebiet nach dem derzeitigen Rahmenplan

30 % für geförderten Wohnraum (EOF = einkommensorientierte Förderung, 300 Euro pro m² Wohnraum) vorschreibt. Daher teilt sich die Gesamtwohnfläche auf in 35 WE nicht geförderter Wohnraum mit einer Gesamtfläche von 2.625 m², sowie 15 WE mit gefördertem Wohnraum in EOF Stufe I (700 m²) und EOF Stufe II (425 m²). Zudem sind zwei Gewerbeeinheiten mit insgesamt 300 m², sowie Gemeinschaftsräume mit 250 m² vorgesehen.

Die Modellrechnung basiert auf Schätzungen und Extrapolationen der zu erwarteten Kosten für Boden, Bau, Finanzierung und aktuell gültigen Fördermöglichkeiten. Derzeit erarbeiten wir in den folgenden Arbeitsgruppen im Rahmen der Konzeptentwicklung und vorbereitenden Projektplanung Konkretisierungen bzw. Alternativberechnungen: AK Geschäftsplan, AK Konzeptvergabe, AK Mobilität, AK Raumprogramm, AK Wohnungsvergabe.

Zur Vereinfachung der Kalkulation wird mit der Fertigstellung bzw. dem Bezug zum Jahresbeginn 2025 gerechnet. Damit sind für das Jahr 2025 bereits volle Einnahmen aus Mieten und Umlagen kalkuliert.

4.3 Finanzplan, Erläuterungen

Eine wesentliche Grundlage der Finanzierung stellt der ‚Wohnungsbezogene Pflichtanteil‘ der Nutzer dar, quasi das Eigenkapital der Genossenschaft. Der wohnungsbezogene Pflichtanteil beträgt nach unserer Modellrechnung 1.070 Euro/qm und ist von den späteren Wohnungsnutzern aufzubringen.

Zur Finanzierung des Projektes ist nach unserer bisherigen, unverbindlichen Schätzung ein Gesamtkapital von ca. 15,7 Mio. € notwendig. Dazu wird die Genossenschaft 2023 zum Kauf und Herrichten des Grundstücks 1,9 Mio. € aus Eigenkapital von 0,4 Mio. € (wohnungsbezogener Pflichtanteil der Nutzer) sowie 1,5 Mio. € aus Bankdarlehen (Bank 1) aufbringen. Zudem fallen in diesem Jahr bereits 5 % der Baukosten in einer Gesamthöhe von 0,7 Mio. € an. Diese werden zu 0,6 Mio. € aus Bankdarlehen (Bank 1) und 0,1 Mio. € durch die Mitglieder finanziert.

Der weitere Bau ist mit ca. 13,1 Mio. € kalkuliert und wird in einer zweiten Runde durch die Mitglieder (2,3 Mio. €) und durch Darlehen (Bank 2, KfW Energieeffizientes Bauen, EOF) in einer Gesamthöhe von 10,5 Mio. €, sowie durch Direktmittel der Wohnraumförderung von 0,3 Mio. € finanziert.

Anfang 2025 beträgt mit Fertigstellung und Betriebsbeginn das Geschäftsguthaben aus wohnungsbezogenen Pflichtanteilen 2,8 Mio. €. Die gesamten Verbindlichkeiten belaufen sich dann auf 12,6 Mio. €. Für die (nicht geförderten) Wohnungsnutzer ergeben sich Belastungen zur Bereitstellung von Eigenkapital in Höhe von 1.070 €/m², auch wenn es hier Möglichkeiten einer günstigen Einzel-Kreditaufnahme gibt

(z. B. über die KfW). Dies ist bereits an der oberen Belastungsgrenze einiger Mitglieder. Im letzten Kapitel werden Maßnahmen erörtert, um die Belastung der Mitglieder zu reduzieren.

4.4 Wirtschaftlichkeit

Nach der Gründung der Genossenschaft können Aufwendungen für Verwaltung und Projektentwicklung noch nicht durch Betriebserlöse kompensiert werden. Die zu erwartenden Verluste sind jedoch im Vergleich zur angestrebten Projektgröße gering. Der Verlust nimmt während der Bauphase in den Jahren 2023 und 2024 weiter zu. Zur Gewährleistung der Liquidität während der Bauphase ist momentan ein Überbrückungskredit von 50.000 € kalkuliert. Dieser ist momentan noch als Bankkredit verbucht, könnte jedoch auch von investierenden Mitgliedern oder als nachrangige Darlehen von Mitgliedern erbracht werden.

Ab Betriebsbeginn ist jedoch der Jahresüberschuss mit 121.247 € kalkuliert, so dass vorherige Verluste schnell ausgeglichen werden können. Aufgrund des soliden Geschäftsmodells könnte damit die Eigenkapitalquote innerhalb der ersten zehn Jahre des Betriebs (bis 2035) von anfänglich 17,81 % auf knapp über 30 % gesteigert werden.

4.5 Risikoabwägung

4.5.1 Worst Case Szenario

Die von uns angesprochenen Mitarbeiter des Stadtbauamtes und einige Stadträte haben das Vorhaben der Genossenschaft positiv aufgenommen und ihre Unterstützung zugesagt. Dennoch besteht ein Risiko, dass Stadtratsbeschlüsse in Zukunft in eine andere Richtung gehen könnten.

Wirtschaftliches Konzept

Baukosten

Wie bereits ausgeführt liegt noch kein endgültiger Bebauungsplan für die Erschließung der Hinteren Insel vor. Es können sich somit zeitlich und konzeptionell Änderungen ergeben. Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks (resp. mögliche Erbpachtzinsen) sowie auch dessen Größe sind noch nicht bekannt. Der kalkulierte Betrag für die Baukosten ist relativ hoch angesetzt. Sollten trotzdem unerwartete Kostensteigerungen auftreten, muss geprüft werden, inwieweit die Kosten seitens des Bauprojekts reduziert werden können, z.B. durch Verzicht auf Teile der Gemeinschaftsflächen und/oder Reduzierung der Qualität der Ausstattung.

Darlehen

Bei der Darlehensaufnahme wurde mit den aktuellen Darlehenskonditionen zu Zins- und Tilgungsraten kalkuliert. Insbesondere die Zinssätze und die jeweiligen Förderungen können sich im Zeitablauf verändern und müssen regelmäßig angepasst werden.

Geschäftsguthaben

Die Beschaffung von 2.808 T€ Eigenkapital über wohnungsbezogene Pflichtanteile, sowie 280 T€ an nachrangigen Darlehen der Mitglieder zur Gewährleistung der Liquidität zu Beginn des Betriebes, erscheinen realistisch. Sollte die Eigenkapitalausstattung nicht erreicht werden, müsste eine höhere Darlehensaufnahme getätigt werden, was die Kosten für das Projekt erhöhen würde. Allerdings weist die aktuelle Kalkulation für die Jahre nach Betriebsbeginn ausreichende Überschüsse aus, so dass zusätzliche Belastungen für Zins und Tilgung kompensiert werden könnten.

Bei Kündigungen von Mitgliedschaften ist grundsätzlich mit dem Abzug von Geschäftsguthaben zu rechnen. Aufgrund der satzungsgemäßen Auseinandersetzungsfrist von bis zu drei Jahren, sowie durch die Möglichkeit der Aufnahme von neuen Mitgliedern, ist derzeit kein erhöhtes Finanzierungsrisiko abzusehen.

4.5.2 Best Case Szenario

Alle dargestellten Kalkulationen basieren auf realistischen Annahmen und sind teilweise sehr konservativ kalkuliert. Als ein entscheidender Punkt bei der Umsetzung des Projektes kristallisiert sich der wohnungsbezogene Pflichtanteil der wohnenden Mitglieder heraus.

Das Best Case Szenario wird daher aus der Perspektive der Mitglieder und der von ihnen aufzubringenden wohnungsbezogenen Pflichtanteile diskutiert. Nach der aktuellen Kalkulation liegt dieser bei 1.070 €/m² und damit über der Belastungsgrenze einiger Mitglieder.

Es bestehen Möglichkeiten, diesen Anteil um 10 - 20%, also in Richtung 800 €/m² zu reduzieren. Für die kommenden Jahre bis zur Definition der politischen, baurechtlichen und gestalterischen Bedingungen im neuen Baugebiet verstehen wir es insbesondere als eine zentrale Aufgabe, die Bedingungen für genossenschaftliches Wohnen dort zu verbessern. Dazu werden hier beispielhaft vier Maßnahmen vorgestellt.

Reduzierung der Stellplätze

Umfragen unter den Kooperationspartnern haben ergeben, dass nur ein kleiner Teil Wert auf ein eigenes Auto und damit einen eigenen Stellplatz legt. Durch die urbane Lage nahe der Lindauer Innenstadt mit wenigen Metern zum

Bahnhof und Verbindungen in alle Richtungen, lässt sich ein nachhaltiges Mobilitätskonzept für die Bewohner realisieren. Dadurch lässt sich der Stellplatzschlüssel deutlich reduzieren. Eine Reduzierung des Schlüssels von 0,5 auf 0,25 Stpl./WE verringert den wohnungsbezogenen Pflichtanteil um 38 €/m².

Reduzierung der Grundstückskosten

Nach dem Beschluss des Stadtrates, das gesamte neue Baugebiet nicht dem freien Immobilienmarkt zuzuführen, folgt daraus direkt die Frage, welche Alternativen neben der städtischen GWG dort zum Zuge kommen sollen. Genossenschaften werden in der öffentlichen Diskussion regelmäßig genannt. Daher ist die Festsetzung des anwendbaren Bodenpreises eine politische Entscheidung des Stadtrates.

Mit Übernahme von sozialen Aufgaben im zukünftigen Wohngebiet und für die nahe Altstadt, sowie der „sozialen Rendite“ eines genossenschaftlichen Wohnprojekts ist ein deutlich niedrigerer Bodenpreis haushaltsrechtlich vertretbar.

Unser Projekt ist außerordentlich gut in der lokalen Politik vernetzt. Stadträte verschiedener Fraktionen gehören zu unseren Kooperationspartnern und zu unseren Gründungsmitgliedern. Ein niedrigerer Bodenpreis wirkt sich direkt auf den wohnungsbezogenen Pflichtanteil der Mitglieder und die spätere Miete für geförderten und nicht geförderten Wohnraum aus. Bei einem Bodenpreis von 600 €/m² reduziert sich zur aktuellen Kalkulation der wohnungsbezogene Pflichtanteil um 49 €/m².

Effektive Erstellungskosten

Die Baukosten sind auf einem hohen, aber realistischen Niveau kalkuliert. Sie berücksichtigen insbesondere den derzeitigen Trend zu stark steigenden Kosten im Baugewerbe aufgrund der hohen Nachfrage. Dennoch erreichen auch Bauprojekte von neuen Genossenschaften und Baugruppen immer wieder Effizienzsteigerungen, die die Preise für neuen Wohnraum auch auf ökologisch hohem Niveau deutlich senken konnten.

Daher sind wir überzeugt, dass im besten Fall und durch einfachere Ausstattungen der Wohnungen im Vergleich zur derzeitigen Kalkulation um 10 % niedrigere Baukosten erreichbar sind, und so der wohnungsbezogene Pflichtanteil um 94 €/m² gesenkt werden kann.

Nachrangige Darlehen von Mitgliedern

Das Potenzial an finanziellen Unterstützerinnen und Unterstützern in der Stadt ist groß. Für viele Lindauerinnen und Lindauer ist die Hintere Insel und ihre Umgestaltung zum Wohngebiet eine Herzensangelegenheit.

Daher sind wir überzeugt, dass ein genossenschaftliches Wohnprojekt, das dezidiert Wohnraum zum Wohnen und nicht für den Tourismus schafft, von vielen Lindauern auch finanziell unterstützt wird.

Unsere aktuelle Kalkulation sieht bereits nachrangige Darlehen von Mitgliedern in Höhe von 280 T € vor. Wir sind bestrebt, diesen Betrag auf 500 T € zu steigern und so den wohnungsbezogenen Pflichtanteil um 84 €/m² zu reduzieren.



©Stadt Lindau/studio.wessendorf

4.6 Schlussbemerkung

Aufgrund der fundierten Berechnungen eines erfahrenen Expertenteams aus unserer Mitte, der überaus vielschichtigen Zusammensetzung der Arbeitskreise und des Koordinationskreises sowie der relativ risikoarmen Realisierung eines attraktiven Projekts in außergewöhnlicher Lage, sind wir vom Erfolg unseres Handelns überzeugt. Ein hervorragender Rückhalt in der Lindauer Gesellschaft, Politik und Verwaltung lässt uns mit Freude und Zuversicht in die nahe Zukunft blicken.

quartier 4

Wohngenossenschaft quartier4 eG

Hasenweidweg 31, 88131 Lindau (B)

GnR 1119 (AG Kempten)

Steuer-Nr. 127/106/90306

beise@gmx.li

www.wohngenossenschaft-lindau.de