

Thema	Frage	Antwort
Generell	Was ist das Besondere an diesem Wohnprojekt?	Teilen und ein soziales Miteinander bilden die Grundlage im Oktagon. Darüber hinaus ist es wirtschaftlich als Gesamtheit organisiert. Es verbindet die ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Nachhaltigkeit. Es gehört den Bewohnern und wird von Impact Investoren unterstützt.
Wohnen	Wie kann ich zum Bewohner werden?	Die wirst Gesellschafter der Oktagon Bodnegg und damit Mitglied der Initiativgruppe. Damit gehörst du zu den ersten die dann auch die Kultur der Gemeinschaft mit entwickeln.
Wohnen	Wie erfolgt die Zuordnung zur Wohnung?	Da die Gesellschaft alle drei Häuser besitzt und keine eigenen Wohnungsgrundbücher benötigt werden (spart Kosten) schließt die Gesellschaft einen Nutzungsvertrag (Mietvertrag) mit dir ab. Es fallen keine Notarkosten und keine Grunderwerbsteuer an. Voraussetzung ist die Bereitschaft die Werte der Gemeinschaft zu teilen, gemeinschaftliches Miteinander aktiv mitzugestalten.
Wohnen	Was kostet mich das Wohnen?	Alle Bewohnenden sind gleichfalls Gesellschafter. Dazu kommen Gesellschafter, die das Projekt finanziell unterstützen (sogenannte Impact Investoren) aber (noch) kein eigenes Wohninteresse haben. Die Pflichteinlage für alle Gesellschafter beträgt 5.000€. Dazu kommen ca. 2.000€ pro m ² Wohnfläche als Einlage, sowie eine Miete. Einlagen können von Bewohnenden oder Impact Investoren geleistet werden. Die relevanten m ² der eigenen Wohnfläche sind, um den anteiligen Gemeinschaftsteil zu ergänzen.
Wohnen	Investition?	Das Projekt ist aktuell mit einem Volumen von 9,2 Mio. € budgetiert. Darin sind die 28 Wohneinheiten, Küchen, Gemeinschaftsflächen, Garagen und Stellplätze eingeschlossen und erstreckt sich über die Finanzierungskosten, Projektentwicklung und Planung bis zum Bau und den Aufwänden für die Gemeinschaftsbildung.
Wohnen	Wie hoch ist die Miete?	Wir sprechen weniger über Miete als mehr über Nutzungsentgelt. Der Unterschied ist, das mit diesem Geld hauptsächlich das Fremdkapital (Kredite bei der Bank) zurückbezahlt werden (Tilgung) und die Zinsen beglichen werden. Damit fließt keine Rendite zu einem anonymen Investor, sondern verbleibt im Kreise der Gesellschafter. Die Miete beträgt je nach Höhe Deiner Einlage zwischen 9 und 14 € pro qm.
Wohnungsgrößen	Welche Wohnungen gibt es?	Es gibt von XS - L Wohnungen (32 – 100 m ²) im Bestand und im Neubau. Darunter sind barrierefreie Wohnungen und 2 rollstuhlgerechte Wohnungen.
Gemeinschaft	Wie funktioniert das mit der Gemeinschaft?	Ein nachbarschaftliches und gemeinschaftsorientiertes Miteinander, bietet viele Antworten auf bestehende gesellschaftliche Herausforderungen: Weniger Vereinsamung, generationsübergreifendes Lernen, guter Umgang bei gegenseitigen Positionen, Selbstreflexion, Reduzierung des ökologischen

Thema	Frage	Antwort
		Fußabdruckes.
		Zum Start wird die Initiativgruppe im Gruppenprozess begleitet, mit dem Ziel, in eine selbstorganisierte Gruppe mit eigener Identität zu entwickeln.
Flächen	Wie geht das mit den Gemeinschaftsflächen?	Die Gemeinschaftsflächen stehen allen Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung. Die Bewohnerschaft kann diese auch für die Öffentlichkeit öffnen. Gästezimmer, Gemeinschaftsraum und andere Funktionsbereiche verhelfen zur Reduzierung der individuellen Wohnfläche und sind somit der größte Hebel in der Nachhaltigkeit und der Kostensenkung.
Gemeinschaft	Wie bildet man Gemeinschaft?	Offenheit, Toleranz und die Bereitschaft zur Selbstreflexion sind wichtige Fähigkeiten für Menschen, die gemeinschaftlich leben wollen.
Investoren	Kann ich das Projekt finanziell unterstützen?	Ja sicher; sagen dir die Werte des Projektes zu, wirst du Gesellschafter und kannst das Projekt finanziell unterstützen. Dies geht als Förderer des Projektes ab 25.000 € oder indem du eine Wohnung zeichnest und diese in die Vermietung gibst. Dann solltest du min. die 45% Eigenkapital einbringen (Quadratmeter * 2.000 €).
Investoren	Bekomme ich eine Rendite?	Ja, gedanklich Trennen wir die Menschen die Geld einlegen und Menschen, die im Projekt wohnen. Jeder der als Gesellschafter Geld einbringt partizipiert in 4 Bereichen: Rendite auf das Kapital gedeckelt auf ca. 2% jährlich. Beteiligung an der Tilgung und der ggf. entstehenden Wertsteigerung beim Ausstieg aus dem Projekt. Steuerlich kann die AFA in der individuellen Steuererklärung angesetzt werden. Am sozialen Netzwerk entweder als Bewohner oder im Förderkreis.
Förderkreis	Was ist der Förderkreis?	Im Projekt ist die soziale Interaktion wichtig. Daher wollen wir keine anonymen Spender, sondern alle Beteiligten Menschen kennen sich. Die nicht wohnenden Gesellschafter sind in einem Förderkreis organisiert. Dieser Veranstaltet min. einmal jährlich ein Treffen / Exkursion, beteiligt sich freiwillig an Arbeiten z.B. im Gelände und hält aktiven Kontakt uz den Bewohnern.
Ausstieg	Wie kann ich aus dem Projekt aussteigen?	Sollten sich Deine (Wohn und Lebens-) Bedürfnisse ändern, und das Projekt verlassen wollen kannst du oder die Gemeinschaft einen Nachnutzer finden. Dieser übernimmt dann deine Anteile zu den dann geltenden Bedingungen (Inflationsausgleich, Gebäude Wert). Dies gilt auch für investierende Gesellschafter.
Entscheidungen	Wer trifft welche Entscheidungen?	Es gibt drei Gremien. Den Geschäftsführer (der GmbH). Dieser trifft Entscheidungen nach außen insbesondere im operativen Bereich (z.B. Beauftragung von Handwerkern, Abschließen von Verträgen). Der Geschäftsführer wird unterstützt vom Bewohnerbeirat. Dieser besteht aus ca. 3 Personen. Diese

Thema	Frage	Antwort
		<p>bilden die Verknüpfung zu den Bewohner Interessen. Die Ernennung des Geschäftsführers, die Wahlen des Beirates und strategische Entscheidungen trifft die Gesellschafterversammlung. Entscheidungen, die das Miteinander und das Wohnen betreffen, werden im Konsent und im Kreise der Bewohnenden getroffen (inspiriert von Soziokratie).</p> <p>Hier gilt ein Gesellschafter eine Stimme. Entscheidungen zur wirtschaftlichen Fragen treffen alle Gesellschafter. Hier geht es nach Anteilen der finanziellen Beteiligung.</p>
Verkauf	Kann das gesamte Projekt verkauft werden?	<p>Dies ist nicht das Ziel. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit da man heute nicht alle Entwicklungen vorhersagen kann. Allerdings benötigt der gesamte Verkauf eine Zustimmung von 90% des Kapitals. Ein Einkaufen eines Groß-Investors soll verhindert werden, indem eine Zustimmung neuer Beteiligungen durch die Gesellschafterversammlung nötig ist.</p>
Übertrag	Wie kann ich meine Beteiligung Vererben / verschenken?	<p>Vererben und Verschenken ist prinzipiell möglich. Die Rechtsnachfolger werden dann entweder entschädigt oder treten der Gemeinschaft bei.</p>
Stabilität	Wir stabil und somit sicher ist mein Wohnrecht?	<p>Die Stabilität wird in erster Hinsicht, durch die gut gelebte und sich selbst tragenden Gemeinschaft ermöglicht.</p> <p>Als Gesellschafter*in bin ich ein Teil des Ganzen und kann entsprechend über die Zukunft des Gesamtprojektes mitbestimmen.</p> <p>Wirtschaftlich wird dies unterstützt durch: geringe Wartungskosten durch einfache technische Lösungen, geringe Unterhaltskosten durch gute Bausubstanz, Anschluss ans Nahwärmenetz, gute Isolierung, Photovoltaik-Anlage Rückstellungen für Sanierung und ggf. Leerstand in der Miete enthalten Tilgung des Fremdkapitals (in der Miete enthalten), Unterstützung durch nicht wohnende Investoren mit Renditeberechnung.</p>
Projekt Initiatoren	Was ist die Motivation der 4 Initiatoren?	<p>Wir alle vier wollen aktiv unseren Beitrag in der Wohnwende leisten. Da wir alle viel Erfahrung mitbringen können wir in solchen Projekten unsere gesellschaftliche Verantwortung mit unserer Kompetenz und unserem beruflichen Kontext verbinden. Die Initiatoren gehen bis zur Gründung der Gesellschaft ins Risiko und in Vorleistung. Mit der Gründung der Gesellschaft werden Verträge über Projektentwicklung, Verwaltung, Planung und Bauausführung abgeschlossen. Die Leistungen werden nach den finanziellen Möglichkeiten der Gesellschaft dann vergütet.</p>

Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und entspricht dem Stand Februar 2026. Aufgrund laufender Aktualisierungen können Änderungen noch nicht berücksichtigt sein.