Neue Wohnformen – Wohnen mit Nachbarschaft

Luise Willen

Viersen, 13. April 2010

koelnInstitut iPEK
Projektentwicklung ▪ Evaluation ▪ Kommunikation

Was Sie heute erwartet:

- Vorstellung koelnInstitut iPEK
- Was bieten Wohnprojekte?
- Was brauche ich dafür?
- Die drei Rechtsformen: Investorenmodell, Genossenschaft, Baugruppe
- Neues Wohnen mit Nachbarschaft - Gebaute Beispiele aus NRW

Was bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte?

- Selbstbestimmte aktive Nachbarschaft
- Mitsprache auf allen Ebenen
- Kostenersparnis
- Langfristig sichere Wohnsituation zu kalkulierbaren Mieten und Belastungen

Was bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte?

- Gemeinschaftliche Nutzung von Räumen
- Kommunikation und Nachbarschaftsbeziehungen
- Selbstverwaltung
- hohe architektonische und ökologische Qualität

- Wir-Gefühl:
  Gemeinsam statt einsam

Wohnprojekte haben neue Wohnqualitäten:

- mit sozialem Anspruch: Interkulturell, quartiersbezogen und altersgemischt
- mit ökologischem Anspruch: Zukunftsfähig und energiesparend
- mit wirtschaftlicher Sicherheit: Sicher und preiswert wohnen - gerade im Alter -
- Nach dem Lebensstil – urban, kulturorientiert, mit kurzen Wegen

Fähigkeiten, Kompetenzen, Voraussetzungen

- Kooperationsbereitschaft
- Toleranz + Großzügigkeit
- Hilfsbereitschaft
- Engagement für die Sache
- **Gelassenheit und Humor**

Nützliches Kapital

- Organisationstalent
- Buchhaltungswissen
- handwerkliches Geschick
- Interesse an Öffentlichkeitsarbeit
- Umgang mit PC

Wer eignet sich **nicht** dafür?

Menschen, die

- schnell eine Wohnung brauchen
- keine Zeit haben
- nicht gerne diskutieren
- keine Kompromisse machen
- sich um nichts kümmern wollen
- Nachbarn ungern am eigenen Leben teilhaben lassen

Wie kommt ein Projekt in Gang?

Suche nach Gleichgesinnten durch:

- Teilnahme an VHS-Angeboten, Seminaren, Tagungen
- Werbung mit
  Presse- und Infoveranstaltungen, Annoncen, Aushänge, Flyer,
- eigene Homepage

WAZ 9.5.4.03

Wohnungsprojekt ohne Barrieren

Weitere Gelegenheit auf Tremoniagelände

Weitermachen will „WIR e.V.", der Verein für generationsübergreifendes Wohnen auf dem Tremoniagelände.

Zum ersten Bauprojekt, dessen Vorbereitung Jahre in Anspruch genommen hatte, ist der erste Spatenstich gesetzt (WAZ berichtete).

Das hat Mut gemacht, über ein weiteres Projekt nachzudenken. Die Gelegenheit ist günstig, denn das von „Viterra Baupartner" schon sanierte und vorbereitete Gelände „gleich nebenan" wartet auf sinnvolle Nutzung.

„Viterra Baupartner" konnte viele seiner an anderen Orten entstandenen Projekte nicht vermarkten. Die Gesellschaft wurde liquidiert, keine neuen Bauprojekte wurden mehr begonnen. Auch nicht auf dem Tremoniagelände.

Dort soll jetzt, so Projektinitiatorin und -Moderatorin Birgit Pohlmann-Rohr, „WIR II" entstehen. Sie lädt Interessenten an diesem Nachfolgeprojekt zu einem ersten Treffen ein. Es läuft am Dienstag, 8. April, um 18 Uhr im Reinoldinum am Schwanenwall 34. Wer mit Menschen jeden Alters in einer verlässlichen Nachbarschaft barrierefrei und ökologisch wohnen will, ist willkommen.

„WIR" bietet dabei die Plattform, aber das neue Projekt und die Projektmitglieder müssen alle Entscheidungen selbst treffen. Mitglieder des ersten Projektes berichten über Konzepte und über ihre Erfahrungen.

Wie kann es losgehen ?

Projektprofil erstellen:

- Leitthema (Alt-Jung, Frauen, Ökologie, Pflegeorientiert ...)
- Mietwohnung / Eigentum / Genossenschaft
- Projektgröße
- Standort
- Vorbilder – mit Exkursionen suchen

Welches ist die richtige Rechts- und Eigentumsform?

Für gemeinschaftliche Wohnprojekte-Initiativen stehen drei grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Wahl:

- Das Investorenmodell – zur Miete mit Kooperationsvereinbarung
- Die Genossenschaft - eigentumsähnlich
- Das Baugruppen-Modell - Einzel-Eigentum in der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Neue Wohngruppenprojekte in NRW – von guten Beispielen lernen

Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Neues Wohnen mit Nachbarschaft

Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren

Neues Wohnen mit Nachbarschaft

- Das Neue der Neuen Wohnprojekte – und ihre Potenziale
- Die neue Verantwortlichkeit – und der soziokulturelle Nutzen
- Die neue Vielfalt – und der städtebaulich-architektonische Nutzen
- Die neue Wirtschaftlichkeit – und der ökonomische Nutzen für die Gruppen
- Die neuen Aufgaben – Nutzen, Chancen und Potenziale für Wohnungsmarktakteure
- Kommunen – Wohnungswirtschaft – Architekturbüros
- Neue Wohngruppenprojekte – zur Nachahmung empfohlen

Drei Projekttypen – ein Ziel

- Neues Wohnen im Investorenmodell
- Neues Wohnen in einer Bewohnergenossenschaft
- Neues Wohnen im Eigentum – als Baugruppe in WEG

Investorenmodell

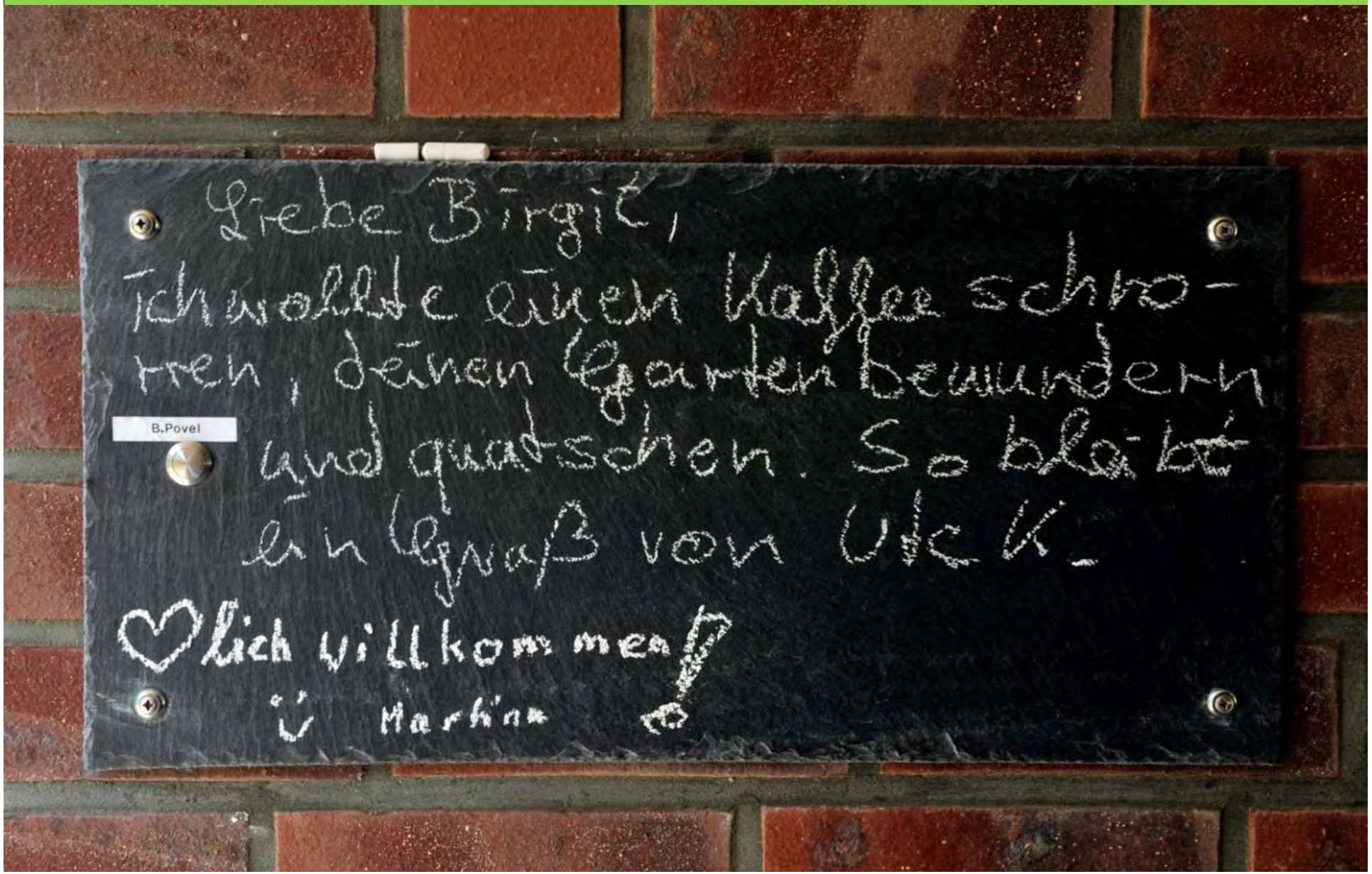
Argumente für das Investorenmodell

- kein Eigenkapital erforderlich
- kein finanzielles Risiko
- Mischung von Finanzierungs-, Eigentums- und Förderwegen möglich
- Investor bringt sein Know-how in Planung und Durchführung in Bauvorhaben ein
- Weniger fachliche Kompetenzen erforderlich
- Keine eigene Verwaltung notwendig, aber möglich
- Für Wohngruppen geeignet, die sich die eigene Firma nicht (mehr) zutrauen

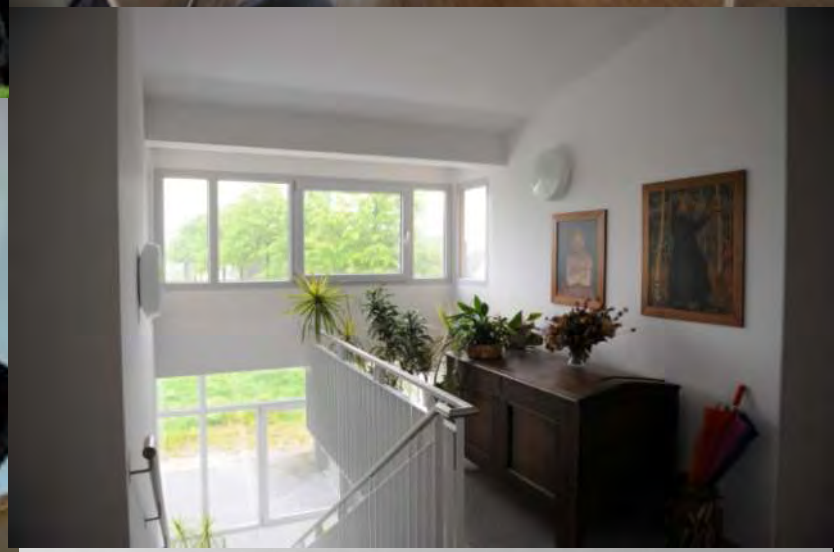
Zu bedenken beim Investorenmodell

- Notwendiger Kooperations-partner nicht leicht zu finden
- Geringere Mitsprache und Gestaltungsspielräume als bei der „eigenen Firma"
- Größere Abhängigkeit durch Kooperationsvertrag
- Nachhaltigkeit nicht gesichert, da Investor Objekt veräußern kann
- Gefahr steigender Mieten
- Bei Modernisierungsbedarf abhängig von Eigentümerentscheidung

Wunschwohnen Ibbenbüren



Die Bremer Stadtmusikanten aus Münster



April 2010

Miteinander in Düsseldorf

Beginenhof Essen

Museum Folkwang
Beginenhof

Bewohnergenossenschaft

koelnInstitut iPEK
Projektentwicklung • Evaluation • Kommunikation

Argumente für die Bewohnergenossenschaft

- Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum steht im Zentrum
- Mischung verschiedener Einkommens- und Finanzierungsformen möglich
- Langfristig sicheres Wohnen zu selbstbestimmbaren Mieten – daher auch Beitrag zur Altersvorsorge
- Lebenslanges vererbbares Dauernutzungsrecht
- Keine Veräußerung ohne Zustimmung der Mitglieder
- Nachhaltige Sicherung der Projektidee
- Sichere Rechtsform, die Pflichtprüfungen unterliegt
- Risikoarm, da Haftung auf den Genossenschaftsanteil begrenzt ist
- Für Menschen, die nicht viel Eigenkapital investieren und doch eigentumsähnlich wohnen wollen

Zu bedenken bei Neugründung

- Entscheidung für einen Wirtschaftsbetrieb, die „eigene Firma" mit den entsprechenden wirtschaftlichen Risiken
- Kaufmännisches Know-how bei Gründung und Verwaltung unabdingbar
- Mitmacher mit Kompetenzen und Engagement erforderlich
- Eigenkapital bzw. Solidarkapital erforderlich
- Probleme bei Darlehensbeschaffung
- Langfristige Festlegung
-Keine individuelle Wertsteigerung

Amaryllis eG Bonn

Wohnhaus Zeche Holland eG Gelsenkirchen

Wohnen mit Alt und Jung Köln

Man braucht viel „Kapital“ und Kompetenzen zur eigenen Genossenschaft

- **Soziales Kapital** zum Konflikte lösen, Toleranz schaffen, Ängste nehmen usw.
- **Kulturelles Kapital** für Lebendigkeit und Vielfalt
- **Ökonomisches Kapital** der Projektbewohner, Fördermittel für Sozialwohnungen, Kapital von Projektfreunden, natürlich Kredite und sogar Zuschüsse, Fördermittel und Preisgelder
- **Zeitkapital** – und nicht zu knapp
- **"Muskelhypothek**“, d.h. Fertigkeiten, die bei Herstellung und Verwaltung einer Immobilie unersetzlich sind
- **„Hirnhypothek“** bzw. die Bereitschaft, sich das entsprechende Know-how anzueignen für die Auseinandersetzung mit Juristen, Kommunalbeamten, Finanzbeamten, Bankern, Architekten, Steuerberatern usw.
- **Menschliche Kompetenz** – Herzensgüte, emotionale Intelligenz oder auch die Seele im Projekt

Baugruppe

Argumente für das Bauen in Baugruppen

- Kostengünstigste Eigentumsbildung
- Individuelle Verfügbarkeit und individuelle Wertschöpfung möglich
- Weitestgehende Mitwirkung an Planung und Gestaltung
- Gute Altersvorsorge
- Innovative maßgeschneiderte Architektur und Haustechnik möglich
- Individuelle Bedürfnisse und Wohnwünsche können erfüllt werden
- Gemeinschaftsräume nach Bedarf planbar
- Hohe Identifikation und Bindung an Baugemeinschaft und Projekt

Zu bedenken beim Bauen in Baugruppen

- Zeitaufwand und Know-how gefordert
- Schwierige Grundstücks-akquise, da Benachteiligung gegenüber traditionellen Bauträgern
- Wirtschaftliches Risiko
- Keine Mischung von Finanzierungsformen – oder nur durch Anleger
- Darlehensbeschaffung manchmal schwierig
- Das Portmonee bestimmt Gruppenzusammensetzung
- Gemeinschaftsorientierung gegebenenfalls nicht nachhaltig z.B. bei Verkauf

Wir_auf_tremonia WIR II in Dortmund

PHONIX
www.SonnenStromAG.de
Aktuelle Leistung
5040
Watt
Gesamtenergie
15835
kWh
CO2 - Einsparung
11084
kg

Philia Köln Dellbrück

Stadthaus statt Haus Aachen

20 Jahre Wohngruppenprojekte in NRW – Vergangenheit mit Zukunft

Ökologische Baugenossenschaft
Waldquelle eG Bielefeld

April 2010

Wohnen mit Kindern: Düsseldorf und Köln

Projekte in Fertigstellung – Ausblick

Köln –
Villa anders

In Köln-Ehrenfeld entsteht mit der Villa anders bundesweit das erste generationenverbindende Wohnprojekt für Lesben, Schwule und Transgender. Investorin und Bauherrin ist die GAG Immobilien AG in Köln. Auf 1800 Quadratmetern sollen für Singles, gleichgeschlechtliche Paare und Regenbogen-Familien 34 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum entstehen. Voraussichtlich bis Ende 2009 werden die 15 frei finanzierten und die 19 öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Gemeinschaftsraum bezugsfertig sein. In dem Mietshaus gibt es dann Wohnraum von Einzimmer-Appartements bis zu geräumigen Dreizimmerwohnungen. Das Projekt erhielt von der Stadt Köln eine Förderung für das Mehrgenerationenwohnen.

Architektur: hmp Architekten Allnoch und Hütt GmbH
Investorin: GAG Immobilien AG, Köln
Projektentwicklung:
Schwul-Lesbisches Wohnen e.V.

Wohngruppenprojekte in der Stadtentwicklung – Erfahrungen aus anderen Bundesländern

Was Sie brauchen: die drei G`s

Gruppe, Geld, Grundstück – und Beratung

Wie kommen Sie als Gruppe von der Idee zur Umsetzung?

- Gemeinsame Ziele und Wohnvorstellungen ausformulieren
- Finanzielle Spielräume frühzeitig auf den Tisch legen
- Anspruch an die Gruppe, das Wohnen, die Nähe etc. definieren
- Größe diskutieren und anvisieren
- Kompetenzen der Gruppe realistisch analysieren
- Nach eigenen Vorinformationen frühzeitig Beratung aufsuchen

Was sind die nächsten Schritte, die Sie entscheiden müssen?

- Workshops zu Modellen der Finanzierung, der Rechtsform und zu den gewünschten Wohnqualitäten
- Je nach gewählter Rechtsform Erarbeitung eines Satzungsentwurfs
- Erarbeitung der finanziellen / wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und eines auf das Projekt abgestimmten Finanzierungskonzeptes
- Grundstücksrecherche und ggf. Grundstückskauf

Finanzierungsmöglichkeiten

- Möglichst viel Eigenkapital (mindestens 25 %) im Sparstrumpf
- Verhandlungen mit Kommune über günstigeren Grundstückspreis bei städtischen Liegenschaften
- Das Land NRW unterstützt durch Projektentwicklungskosten und Gründungskosten
- Einwerben zinsgünstiger Darlehen insbesondere aus KfW Energiespar- und CO^2-Programmen
- Gemeinsam über eine Bank finanzieren und gute Bedingungen aushandeln
- Zinsgünstige Privatdarlehen einwerben und GLS-Bürgschaftskredite
- Öffentliche Förderung mit hereinnehmen

Ein paar Tipps zur Unterstützung …

- Das A & O für Wohnprojekte ist eine gute Beratung – eine qualifizierte Unterstützung und Moderation
- Das Land NRW bietet Unterstützung
- Auch die GLS Bank wohnt in NRW
- Kommunale Ansprechpartner suchen
- ArchitektInnen ansprechen, die Erfahrungen mit Gemeinschaftsarchitektur haben
- ProjektentwicklerInnen und FinanzberaterInnen ins Boot holen

… zum Schluss einige Empfehlungen …

- Realisierte Beispiele sind gutes Anschauungsmaterial
- Wohnprojekte-Tage besuchen
- Mit anderen sprechen
- Das Rad nicht neu erfinden, sondern Projekte anschauen und die Ideen für sich selbst verändern

… und dann anfangen!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.