

Kooperatives Wohnen

Nachbarschaftliches & gemeinschaftliches Wohnen im Quartier

Konrad Adenauer Stiftung

18. Juni 2018

Wohnbund-Beratung NRW GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Karhoff

brigitte.karhoff@wbb-nrw.de

0234 – 90 44 0 - 31

Arbeitsbereiche

WohnBund-Beratung NRW (WBB)

- Integrierte Stadtteil- und Quartiersentwicklung
- Moderation von Planungs- und Kommunikationsprozessen
- Projektentwicklung für nachbarschaftliches Wohnen
- Projektentwicklung und Beteiligung im Neubau und im Bestand
- Neue Wohnformen im Alter

WBB...Profile

- **Genossenschaftliches, gemeinschaftliches Wohnen seit fast 30 Jahren Handlungsfeld**
- **Bundesweit vernetzt: wohnbund e.V. Verband wohnpolitischer Initiativen**
- **Kooperation & Vernetzung mit Akteuren in NRW**
- **16. Wohnprojekttag NRW 14. September 2018**
- **Neugründung von Genossenschaften für Wohnprojekte in NRW (Startprojekt 1998 Arbeitersiedlung Rietho eG, Oberhausen)**



Worum geht's im Vortrag?

- **Nachbarschaftliches, gemeinschaftliches Wohnen für Viele!**
- **Voraussetzungen**
- **Beispiele und Modelle**
- **Handlungsansätze zur Vervielfältigung**



Das Ziel



Gemeinschaftliches Wohnen...

- ...eröffnet Möglichkeiten für sich und andere **aktiv zu werden, zu gestalten**
- ...ermöglicht **gegenseitige Hilfe u. Unterstützung** im Alltag
- ...ist interessant für Viele, denn es beugt **Vereinsamung** vor
- ...kann eine stationäre Pflege **hinauszögern bzw. vermeiden**
- ...ist interessant für Familien mit Kindern, denn es gibt viele **Anregungen**
- ...gibt Eltern durch Möglichkeiten der **Kinderbetreuung** eine größere Flexibilität im Alltag
- ... kann viel Spaß machen, wenn man auch **Interesse und Toleranz** für andere Lebensabschnitte und Lebensentwürfe mitbringt!



Wege...

Vielfalt der gemeinschaftlichen Wohnformen...



Mögliche Wohnformen im Alter

Wohnen in der „normalen“ Häuslichkeit

Wohnen ohne bauliche Anpassung

Wohnen mit baulichen Anpassungen (nach SGB XI etc.)
→ Wohnberatung

Barrierefreie Wohnungen nach DIN-Norm

Wohnen mit Versorgungssicherheit ohne Pauschale z. B. „Bielefelder Modell“ = Kooperation eines Wohnungsunternehmens mit einem Pflege- oder Sozialdienst

innovatives und gemeinschaftliches Wohnen

Wohnprojekte für ältere Menschen

Integrative Wohnprojekte:

- Mehrgenerationen-Wohnen
- Behinderte/Nicht-Behinderte
- genderspezifisch
- geschlechtsspezifisch

Siedlungsgemeinschaften

Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen:

- selbstverantwortet
- anbieterverantwortet

Servicewohnen = Betreutes Wohnen*

Altersgerechte Wohnungen mit Serviceverträgen

Wohnanlagen mit

- Gemeinschafts-Einrichtungen
- Service - u. Betreuungsangebot

Seniorenresidenzen (ohne Pflegebereich)

*ggfs. entsprechend dem Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen

Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

Pflegeheime

Stationäre Hausgemeinschaften (nach KDA)

Seniorenresidenzen (mit Pflegebereich)

Wohnanlagen mit integriertem Pflegewohnen

Ergänzende Leistungen und Angebote im Quartier:

- Tagespflege
- Quartierszentren, Begegnungsstätten
- ärztliche und medizinische Versorgung
- Haushaltsnahe Dienstleistungen
- guter öffentlicher Nahverkehr
- erreichbarer Einzelhandel
- Nachbarschaftshilfe
- Beratungsstruktur
- ... etc.

Wohnformen...nachbarschaftlich, gemeinschaftlich...für viele Ziel-, Einkommens- und Altersgruppen

- . Wohngemeinschaft
- . Hausgemeinschaft
- . Wohnanlage
- . Siedlungsgemeinschaft
- . nachbarschaftliches Wohnen im Quartier
- . „virtuelle“ Wohngruppe

- . Mehrgenerationenwohnen
- . Seniorenwohnen, Starterwohnungen für Jugendliche
- . Integriertes Wohnen
- . Betreute Wohngruppe

Was braucht man für ein Wohnprojekt ?

Gruppe
Grundstück
Geld
Guten Rat

Gemeinschaftlich Wohnen im Quartier



Entwicklungsphasen eines Wohnprojektes



Planung

An was nicht Alles
gedacht werden muss

Konzepterarbeitung
Grundstückssuche
Finanzierungskonzept
Investorensuche
Architektenauswahl
Grundstückskauf

Initiierung

Eine Idee auf die Schiene
bringen

Initiativ werden
Gruppenfindung
Konzepterarbeitung
Öffentlichkeitsarbeit

Realisierung

Durch Klippen und
Untiefen des Bauens

Bauplanung
Bewohnerbeteiligung
Bauabwicklung

Wohnen

Gemeinsam unter
einem Dach
Mitbestimmung
Selbstverwaltung
Nachbarschaftshilfe
gemeinsame
Aktivitäten



Was ist zu tun?!

- Klärung der Wohnwünsche
- Standort-, Grundstücks- und Liegenschaft
(Verfügbarkeit, Verhandlungen, Kaufpreisfindung, Vertragsgestaltung)
- Entscheidungsfindung Rechtsform und Träger
- Kombination mit
weiteren Projekttypen/Projektteilen, Begleitung der Umsetzung
- Finanzierung und Förderung (Modellrechnungen, Finanzierungsbausteine, Eigenkapitalgewinnung, Förderung, Bankkontakte,)
- Begleitung der Planung im Hinblick auf Architektenauswahl und projektspezifische Qualitäten (Anforderungen an das Planungsteam, Anforderungen aus Förderprogrammen, ...)
- Gruppenprozess (Verbindlichkeit, Arbeitsstrukturen, Gruppenprozesse wie Wachsen/Schrumpfen, Moderation in Entscheidungssituationen)

Varianten der Konzeptverfahren

Das Konzeptverfahren lässt sich nach zwei generellen Unterschieden kategorisieren: die Vergabe nach Festpreis und die Vergabe nach Bestgebot. Je nachdem zu welcher

der beiden Gruppen das Verfahren zugeordnet wird, ist nur die Qualität des Konzeptes, oder die Qualität und der Preis entscheidend dafür, wer den Zuschlag erhält.

		Ausschreibung	Vergabe
KONZEPTVERFAHREN	FESTPREIS	KONZEPT + FESTPREIS	QUALITÄT
	BESTGEBOT	KONZEPT + MINDESTPREIS	QUALITÄT + PREIS

Erfahrungen

Die Verbreitung des Konzeptverfahrens hat in den letzten Jahren zugenommen. 11 der 14 befragten Städte setzen das Verfahren erst seit 2010 ein. Die Kommunen mit den meisten Erfahrungen sind Hamburg,

München, Landau in der Pfalz und Wien mit 20 bis 100 und Spitzenreiter Tübingen mit über 100 Ausschreibungen im Konzeptverfahren.



DOKUMENTATION

BUNDESWEITER AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN

zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten

10. NOVEMBER 2017 IN LEIPZIG

Trägerformen und Finanzierung

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen der gewählten Rechtsform und der Finanzierung.

Typologie Finanzierung

Fremde Finanzierung (Investoren, Wohnungsunternehmen) gemeinschaftliche Finanzierung getrennte Finanzierung

Zugeordnete Rechtsformen

Wohngruppe
als Verein oder
Mietergemeinschaft

Genossenschaft
(eG)

BGB-Gesellschaft
(GbR)

Eigentümer-
Gem. nach
WEG

Sonderformen sind die GmbH & Co KG und das Modell des Miethäusersyndikats

Wohnungsgenossenschaft

Unternehmensfinanzierung

Da eine Wohnungsgenossenschaft wirtschaftliche Geschäfte mit hohem Kapitaleinsatz und mit langfristiger Natur abwickeln soll, sind Mitgliedsbeiträge nicht (mehr) die richtige Form der Kapitalbeschaffung, denn sie sind i.d.R. zu gering und für das Mitglied „verloren“.

Wohnungsgenossenschaft

Wesen einer Genossenschaft

Die Genossenschaft ist durch eine „Doppelstruktur“ gekennzeichnet:

Jedes Mitglied ist einerseits EigentümerIn – und andererseits MieterIn.

Wohnungsgenossenschaft

Finanzierungsstruktur

Eine Genossenschaft hat eine Finanzierungsstruktur, die auf Einlagen (Geschäftsguthaben) basiert und die bei Ausscheiden aus der Genossenschaft zurück gezahlt werden.

Einen Geschäftsanteil muss jedes Mitglied zeichnen und bezahlen, damit es seine Mitgliedsrechte ausüben kann. Die Höhe der Einlagen für wohnende Mitglieder richtet sich z.B. nach der Größe der Wohnung (oder nach einem anderen Schlüssel).

Wohnungsgenossenschaft

Kapitalbeschaffung und Haftung

Damit die (Wohnungs-) Genossenschaft ihre wirtschaftlichen Tätigkeiten aufnehmen kann, sind weitere Geldmittel in Form von Geschäftsanteilen und Darlehen (Bank und Private) notwendig.

Da die Genossenschaft eine eigene Rechtspersönlichkeit hat, haftet sie für Kredite – die Haftung des Einzelnen ist auf den Geschäftsanteil beschränkt.

Wohnungsgenossenschaft

Mitgliedschaft und Geschäftsguthaben

Die Mitgliedschaft und die Einlagen sind vererblich.

Jedes Mitglied erhält bei Ausscheiden aus der Genossenschaft sein Geschäftsguthaben (nach in der Satzung zu regelnden Fristen) zurück.

Neue Mitglieder und damit die „Nachnutzer“ (Nachmieter) werden von der Genossenschaft nach den Regeln der Satzung aufgenommen.

Wohnungseigentümergeinschaft

Definitionen:

Sondereigentum:

abgeschlossene Wohnung und u.U. weitere private Teile innerhalb des Projektes, z.B. privater Garten

Miteigentum:

gemeinschaftliche Gebäudeteile, z.B. Treppenhäuser, aber auch Außenwände und Dächer, Gemeinschaftsflächen

Wohnungseigentümergeinschaft

Finanzierungsstruktur:

Die Finanzierung wird für jede Wohnung durch die jeweiligen Eigentümer organisiert (mit der eigenen Hausbank oder gemeinsam über eine Bank).

Ein Wertzuwachs (oder Wertverlust) entsteht individuell und wird bei Verkauf realisiert.

Wohnungseigentümergeinschaft

Prinzipien:

gemeinschaftliche Beschlussfassung (Einstimmigkeit oder qualifizierte Mehrheit bei definierten Gegenständen frei wählbar)

Stimmengleichheit (one flat – one vote) oder nach „Miteigentumsanteilen“ (also Größe der Wohnung)

Verfügungsbeschränkung des Sondereigentums durch die Gemeinschaft sehr gering – im Grundsatz nur bei “wichtigem Grund”; möglich ist jedoch ein Vorkaufsrecht zu Gunsten Dritter (z.B. zu Gunsten der Gemeinschaft)

Wohnungseigentümergeinschaft

Innere Regelung erfolgt durch eine **Gemeinschaftsordnung**, die mit **Zustimmung aller** zu Beginn des Projektes verabschiedet wird.

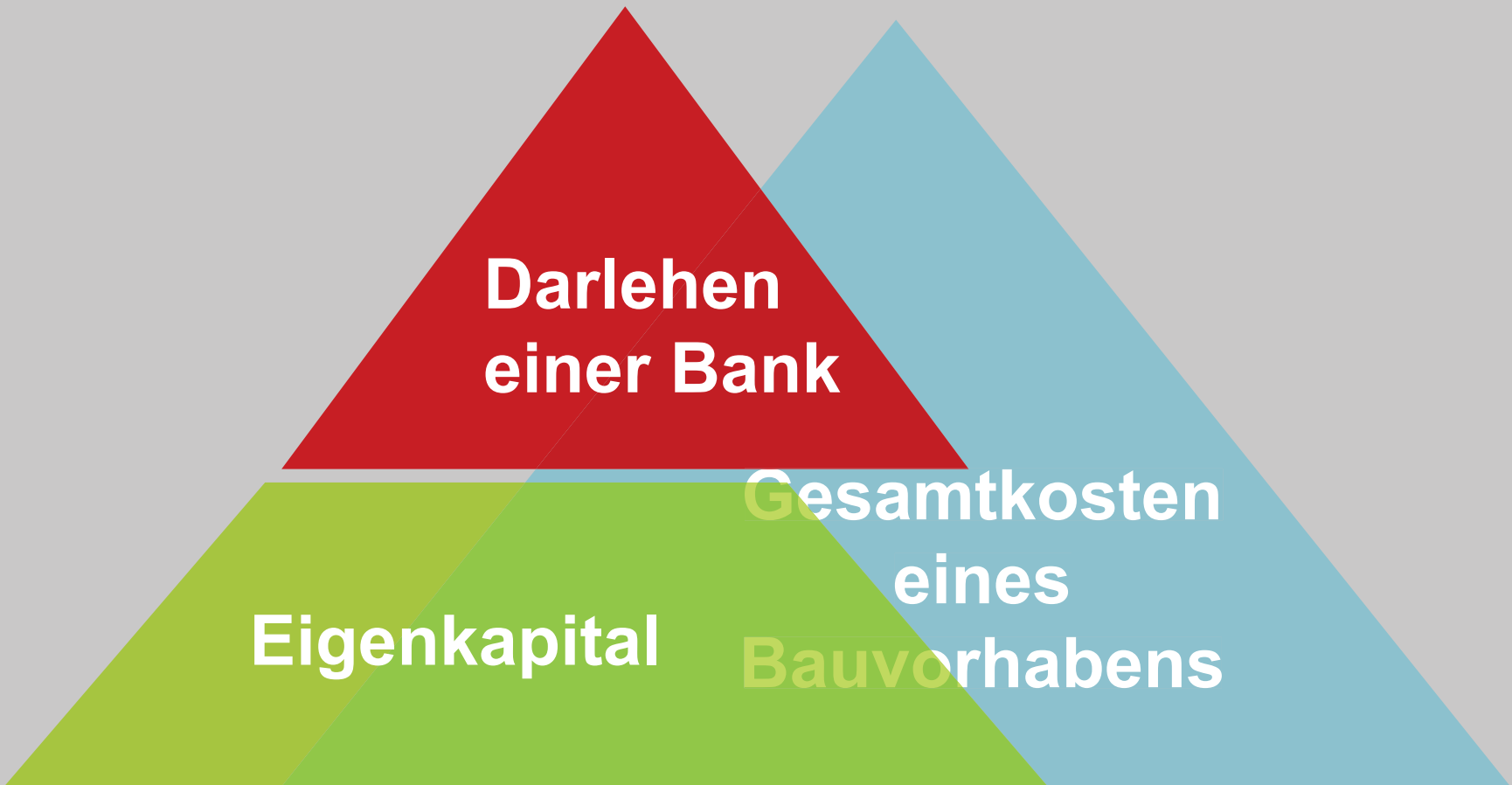
Im Kern werden darin die **Ziele der Gemeinschaft**, aus denen sich **Verfügungsrechte, Nutzungsrechte und Gestaltungsrechte** sowie **-pflichten** der einzelnen Eigentümer ergeben, festgelegt !

Wohnungseigentümergeinschaft

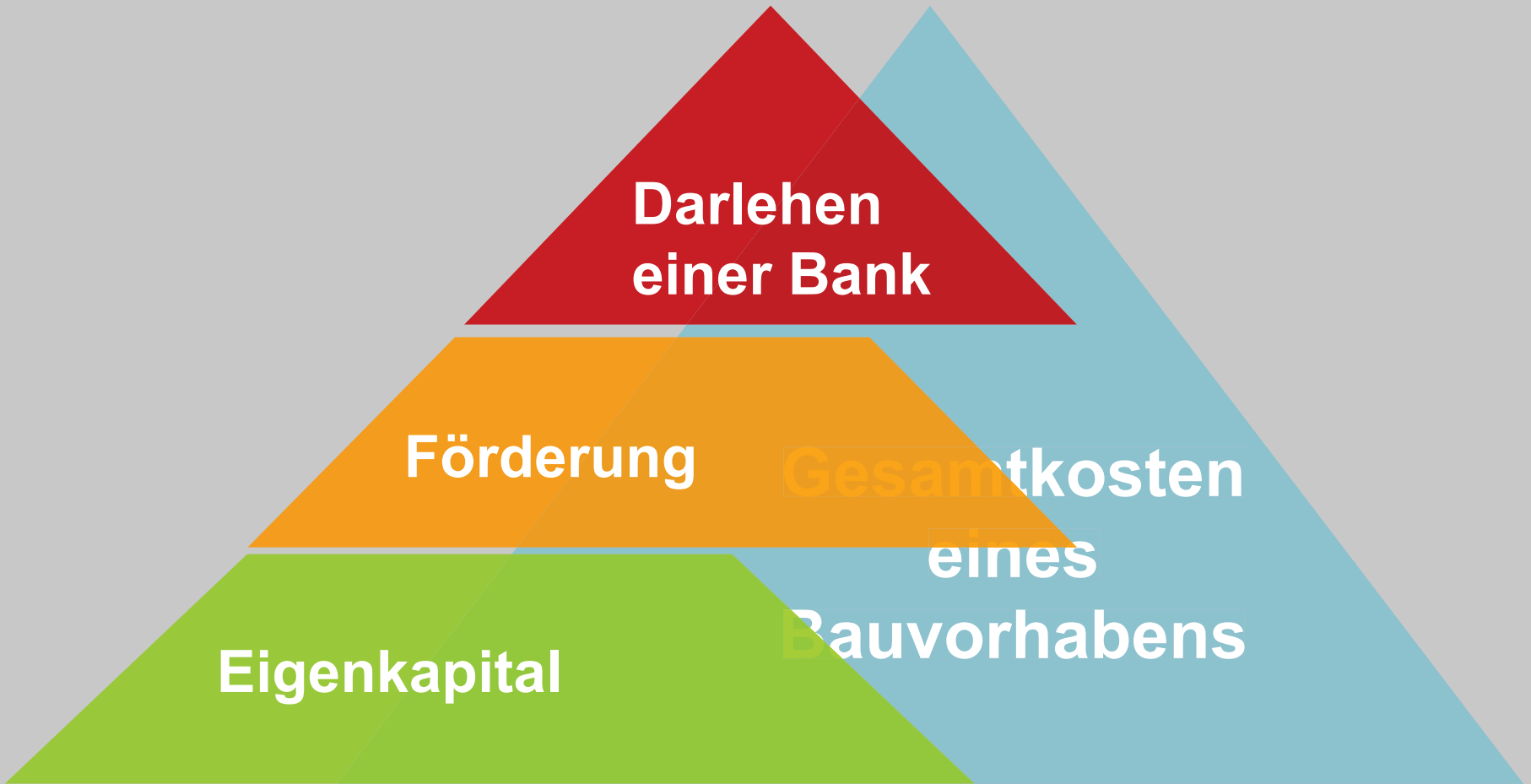
Wesentliche Inhalte sind:

- **Regelungen der Abstimmungs- und Mehrheitsverhältnisse in der Eigentümerversammlung**
- **Regelung der Verwaltung**
- **Erfordernis der Zustimmung der Gemeinschaft bei Vermietung**
- **Erfordernis der Zustimmung der Gemeinschaft bei Verkauf (s.o.)**
- **Sanktionen bei Verletzung von Pflichten gegenüber der Gemeinschaft**

Finanzierungsbausteine



Finanzierungsbausteine



Wohnbund Beratung NRW GmbH

Fachkonferenz

Finanzierungs- und Trägerformen für innovative Wohnprojekte

18. Juni 2018

Beispiele

Projektbeispiele aus NRW

- Mehrgenerationenwohnen Amaryllis, Bonn
- Zeche Holland, Gelsenkirchen
- Projekt buntStift der Wohn – Raum eG, Bochum
- WIR e.V. – Wohnen Innovativ Realisieren

- Ko-Operativ eG NRW – Dachgenossenschaft für Wohn- und Quartiersprojekte

Beispiele für bestehende Wohnprojekte



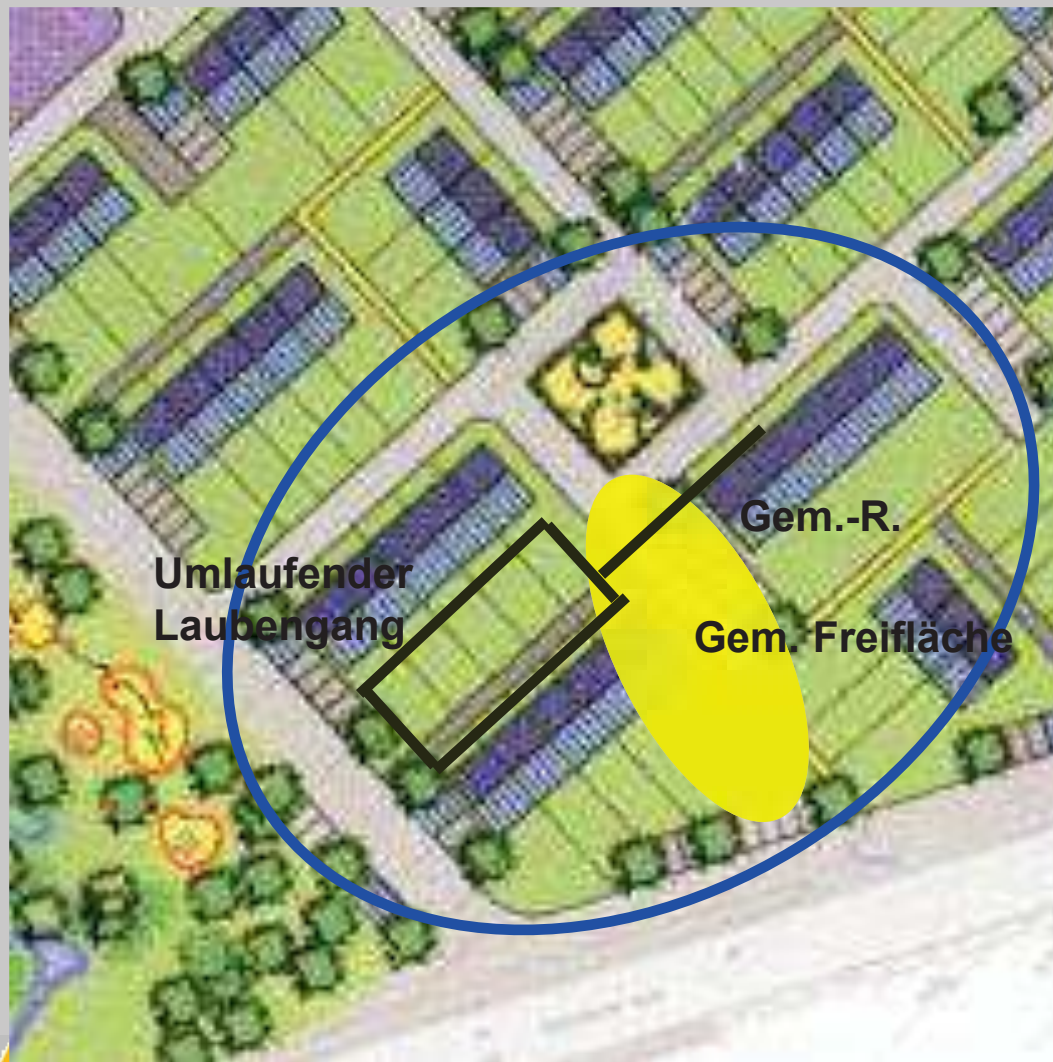
AMARYLLIS
Mehrgenerationenwohnen

32 Wohnungen in Bonn-Beuel,
Architekt: Alte Windkunst, Herzogenrath
Projektentwicklung: WohnBund-
Beratung NRW, Bochum

Beispiele für bestehende Wohnprojekte



Beispiele für bestehende Wohnprojekte



Amaryllis eG, Bonn

Neue Genossenschaft seit 2005

Gemeinschaftsräume mit verschiedenen Funktionen

6 integrierte Altenwohnungen mit gemeinsamem Wohnzimmer



Amaryllis eG, Bonn

Parkplatzreduzierung durch car-sharing
Zeitraum der Entwicklung:
3 Jahre von der Grundstückssuche bis zum Einzug



Beispiele für bestehende Wohnprojekte



Wohnprojekt Zeche Holland eG, Gelsenkirchen

7 Wohnungen in einem
denkmalgeschützten Haus
Neue Genossenschaft seit 2003

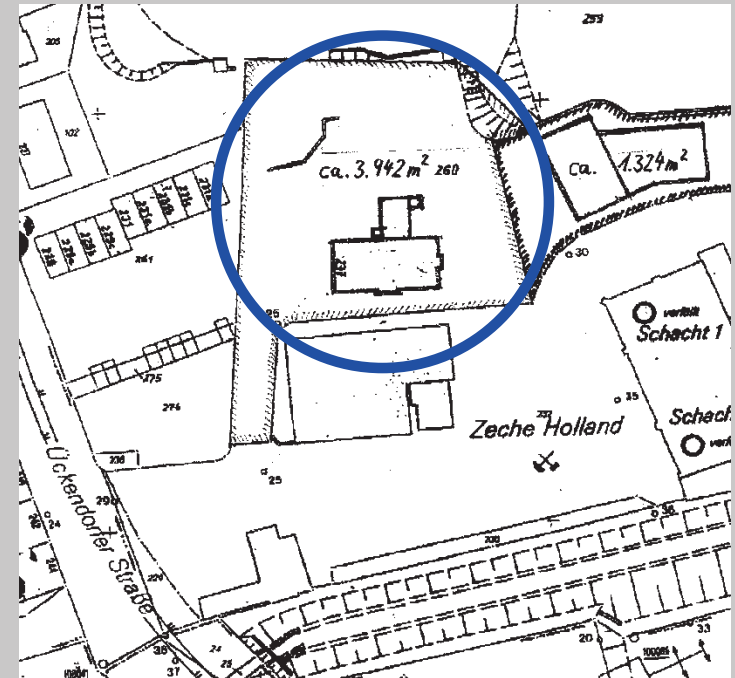


Beispiele für bestehende Wohnprojekte



Wohnprojekt Zeche Holland eG, Gelsenkirchen

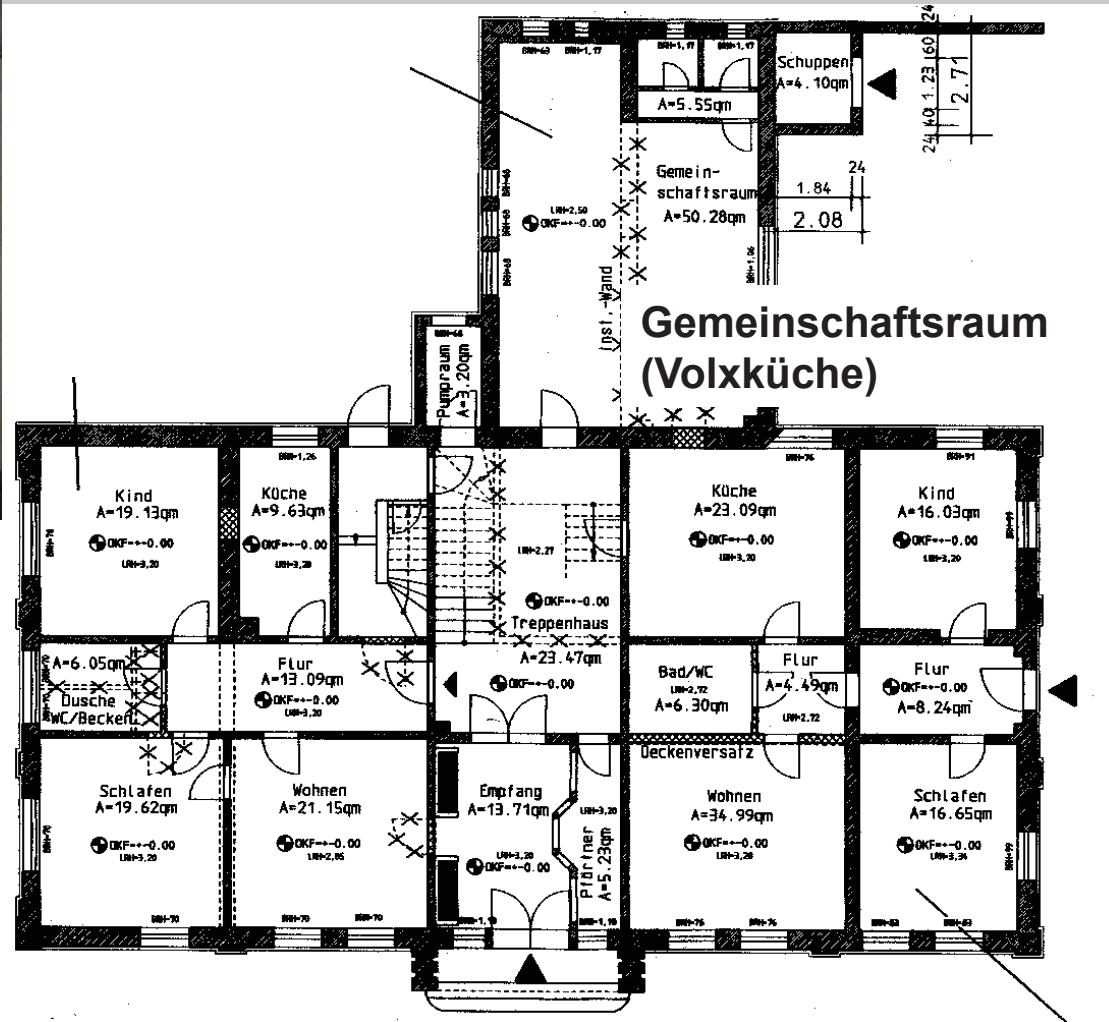
Kleiner Freundeskreis als Initiatoren
vorwiegend Familien / junge Leute
Wenig Geld, viel Selbsthilfe



Beispiele für bestehende Wohnprojekte



Wohnprojekt Zeche Holland eG, Gelsenkirchen



Beispiele für bestehende Wohnprojekte



Wohnprojekt Zeche Holland eG, Gelsenkirchen

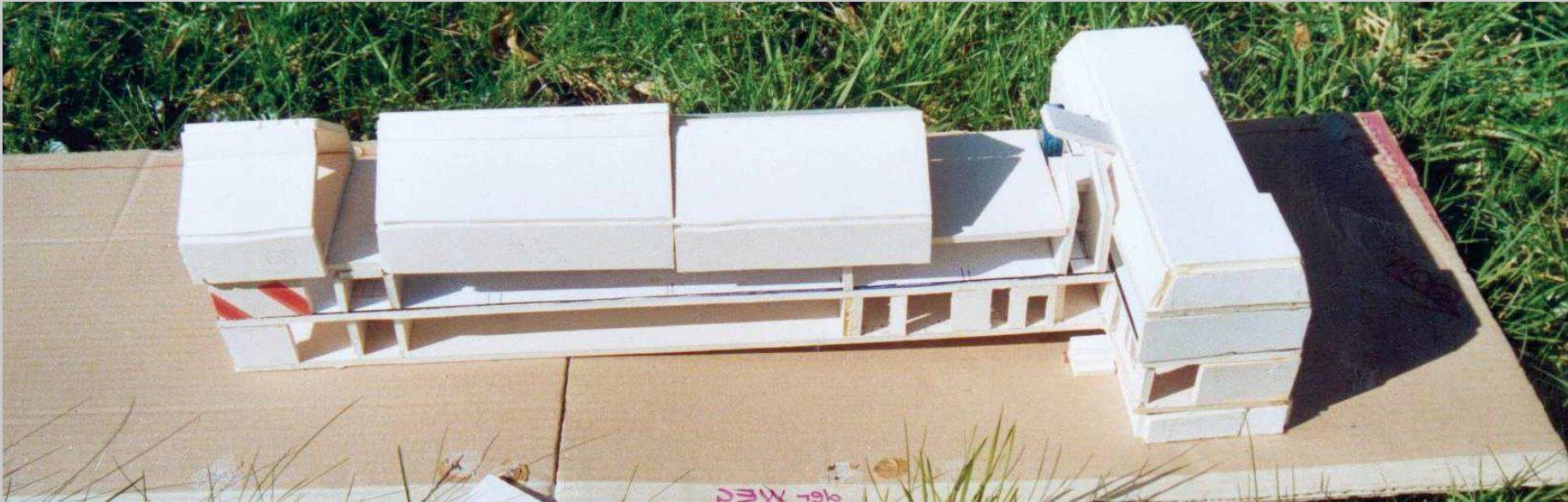


Beispiele für bestehende Wohnprojekte



buntStift in der Wohn-Raum eG Bochum-Langendreer

20 Wohnungen in einem ehem.
Altenheim der Stadt Bochum
Projektberatung:
WohnBund-Beratung NRW



Ein Projekt auf vier Säulen:



- **Gemeinsames Wohnen der Generationen**
- **Wohnen für Ältere**
- **Gemeinschaftsräume und -garten**
- **Genossenschaft**







Aktuelle Projekte - Ko-Operativ eG NRW Dachgenossenschaft



WER
VISIONEN
HAT, GEHT
NACH
ÜCKENDORF.

WOHN-
KUMPANE.
DAS
PROJEKT.

GANZ
SCHÖN
SCHRÄGE
IDEE:

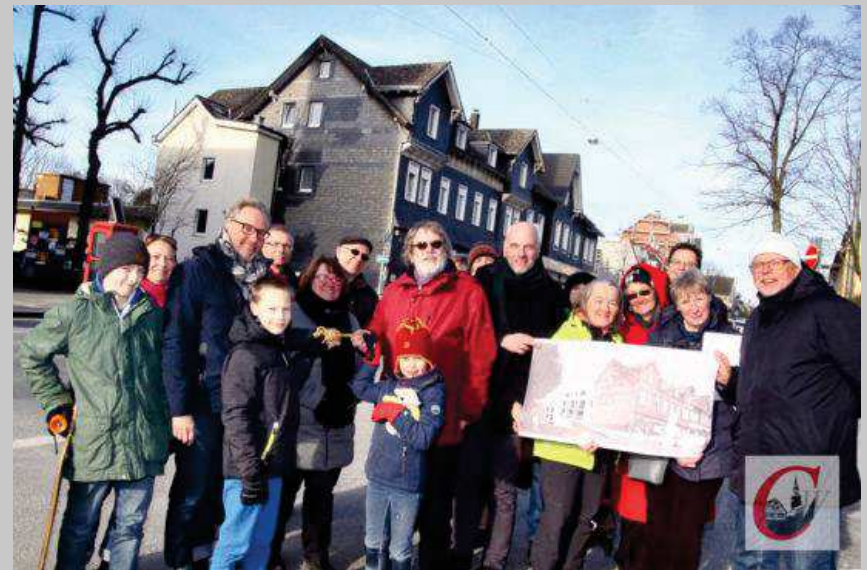
»UNTERSTÜTZE
UNS ALS
FÖRDERNDES
MITGLIED!«



Hilden
Gelsenkirchen
Wuppertal

<https://www.trialog-hilden.de/>
<https://www.wohnkumpane.de/>
<http://lewowu.de/cronenberger-projektgruppe/pressearchiv/>

<http://www.kooperativ-eg-nrw.de/>



<https://www.wbb-nrw.de/>

www.wohnbund.de

www.wohnprojekte-portal.de/

www.fgw-ev.de

<https://www.stiftung-trias.de/>

<https://www.gls.de/> www.netzwerk-immovieliien.de

Netzwerke für gemeinschaftliches Wohnen

NETZWERK IMMOVIELIEN

Bessere Rahmenbedingungen für
eine gemeinwohlorientierte
Immobilien- und Stadtentwicklung



Was ist das Netzwerk?

Nachbarschaft, Kultur, Bildung, Wohnen, Arbeit: Immovieliien sind für lebendige Stadtteile unverzichtbar. Aber sie haben es schwer. Das Netzwerk will mehr Boden, gutes Geld,

Einfach mitmachen!

Viele Stadtakteure sind bereits Mitglied im Netzwerk Immovieliien. Initiativen, Kommunen, Stiftungen, Wohnungswirtschaft, Verbände, Medien, Banken, Hochschulen, Berater, Bund

Was sind Immovieliien?

Menschen, die solidarisch Immobilien für viele entwickeln, sind wichtige Akteure in der Entwicklung vielfältiger und lebendiger Stadtteile. Möchten Sie mehr



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Kontakt:

Wohnbund-Beratung NRW GmbH

Brigitte Karhoff

brigitte.karhoff@wbb-nrw.de

0234 – 90 44 0 - 31