

Wohnbund Beratung NRW GmbH

Gemeinschaftliches Wohnen in Dinslaken 1. Wohnprojekteabend

Der Weg zum Wohnprojekt - Projektinitiierung und Genossenschaftsgründung

14. Mai 2024

Wohnbund-Beratung NRW GmbH

Horst Hücking

horst.huecking@wbb-nrw.de

0234 – 90 44 0 -41

WohnBund-Beratung NRW GmbH

- Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen und „neuer Träger“
- Beratung von Initiativgruppen, Wohnungsunternehmen und Kommunen
- Umsetzung integrierter Stadt(-teil)-entwicklungsprozesse („Soziale Stadt“, „Stadtumbau“)
- Interdisziplinäres Team (12 Personen: Raumplaner*innen, Sozialarbeiterin, Sozialwissenschaftler, Wohnungswirte, Architekt)
- 25 Jahre Erfahrung in der Konzept-, Projekt-, Beratungs- und Aktivierungsarbeit, immer mit einem beteiligungsorientierten Ansatz

Der Weg zum Wohnprojekt – Projektinitiierung und Genossenschaftsgründung

- Was ist der Unterschied ?
- Projektinitiierung
- Genossenschaftsgründung

Gesellschaftliche und soziale Rahmenbedingungen als Herausforderung:

- **Wandel** der Lebensstile und Wohnwünsche, Individualisierung
- steigende Zahl **alleinstehender** Menschen
- **demografische** Entwicklung der Bevölkerung (Alterung)
- zunehmende **Lebenserwartung**, steigender Bedarf an Pflege
- gegenseitige **verwandtschaftliche Hilfe** wird vielfach aufgrund räumlicher Distanz schwieriger
- eine **vollständige Übertragung** an „professionelle“ Dienstleistungsunternehmen ist weder finanziell tragbar noch sozial sinnvoll

Herausforderung: Vertrauen, Zusammenhalt und gegenseitige Verantwortung befördern, ermöglichen, organisieren...

Gemeinschaftliches Wohnen - Leitideen ...

... gute Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung auf Basis von gegenseitigem **Vertrauen**

... Selbstbestimmung / Mitbestimmung als Form der **Aneignung** der eigenen Lebensumwelt

... **Selbstverantwortung** und Engagement für das eigene Umfeld

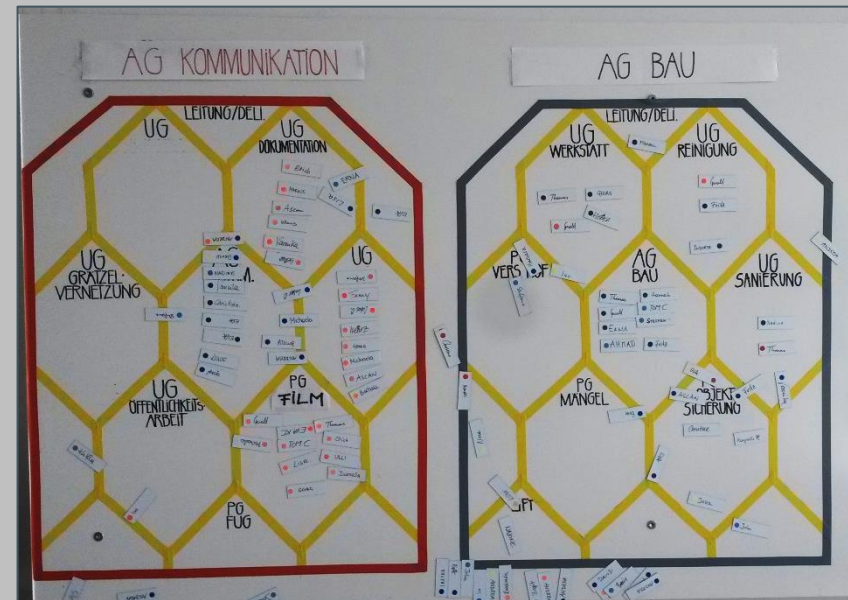
... Selbstorganisation und **Selbsthilfe** für die Entwicklung angepasster Lösungen

... Umsetzung von Innovationen (sozial, ökologisch, baulich, ...)



Der Weg zum Wohnprojekt – Projektinitiierung und Genossenschaftsgründung

- Was ist der Unterschied ?
- Projektinitiierung
- Genossenschaftsgründung



Schritte zum gemeinschaftlichen Wohnen ...



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
- Bewohner*innenbeteiligung
- Bauabwicklung

Wohnen

„Gemeinsam unter einem Dach“

- Selbst- oder Mitbestimmung
- Selbstverwaltung
- Nachbarschaftshilfe
- gemeinsame Aktivitäten



Anbieter-verantwortet

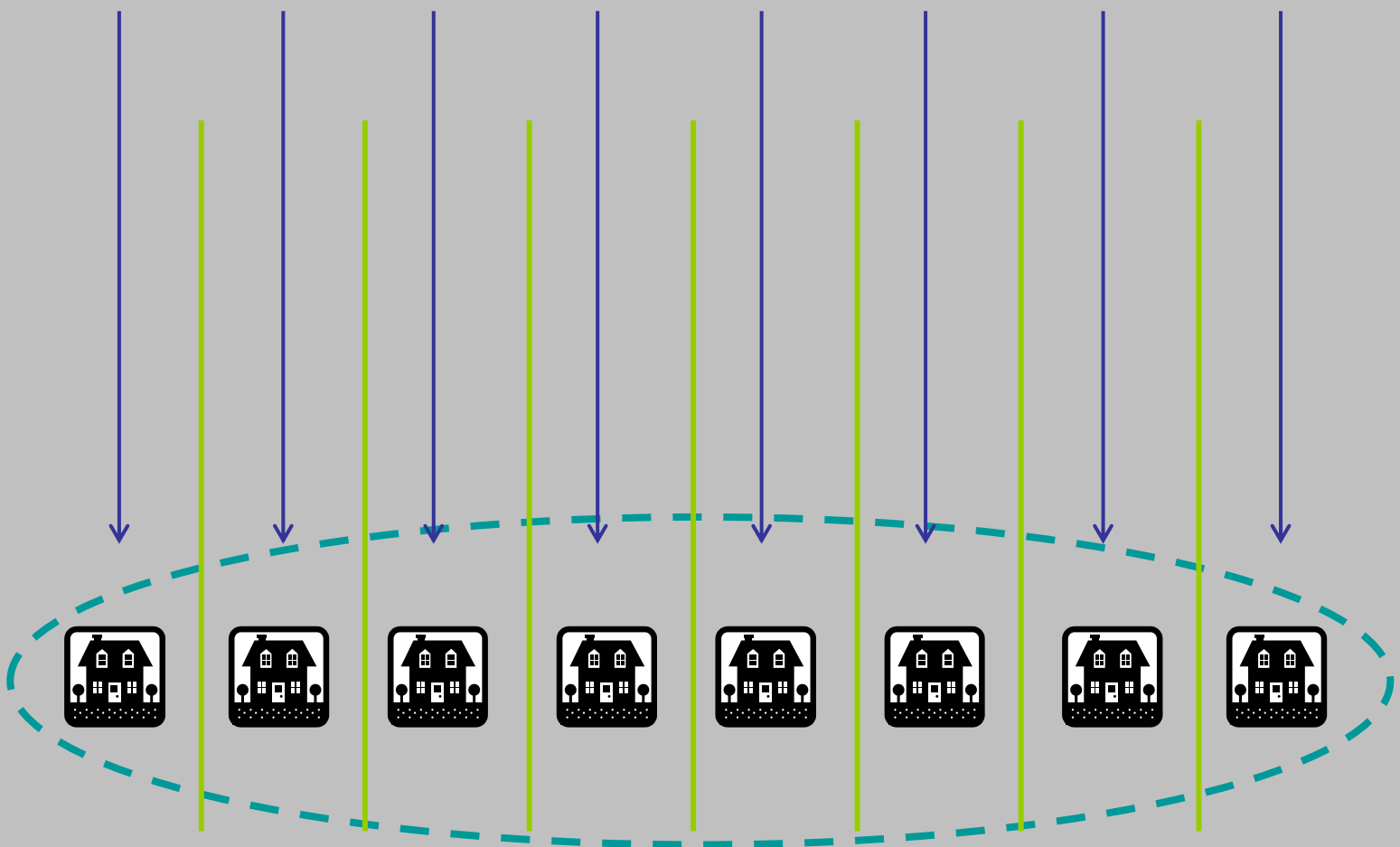
I n t e r e s s e n t / i n n e n

Entscheiden

Planen

Bauen

Wohnen



Selbst-verantwortet

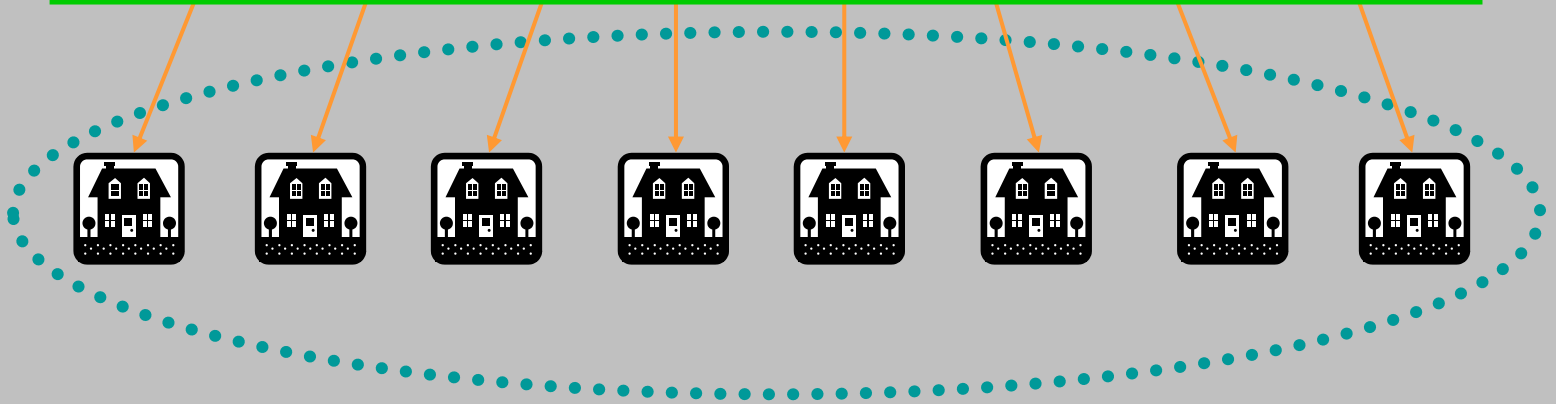
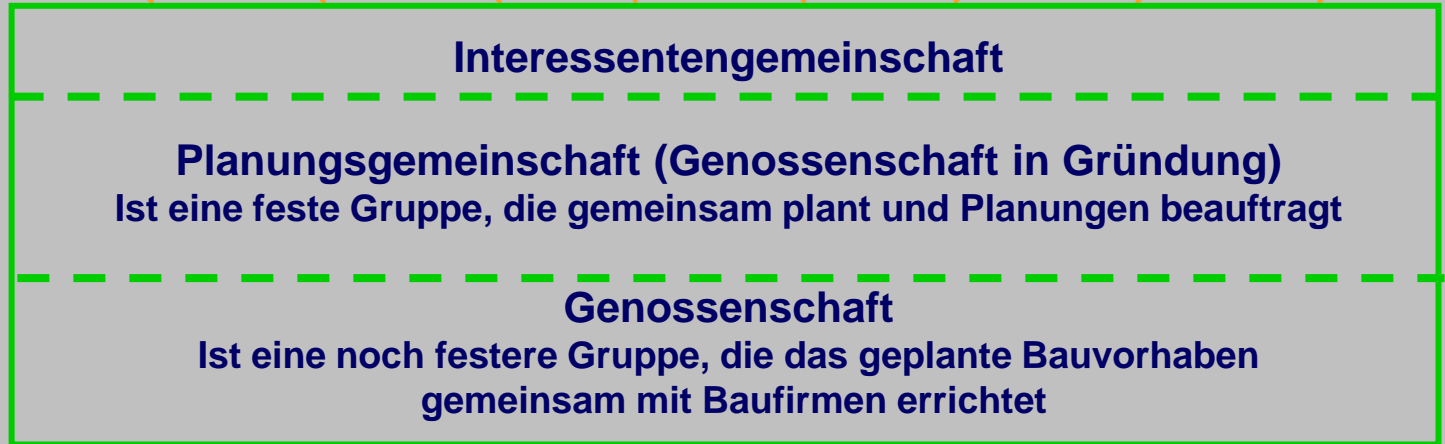
I n t e r e s s e n t / i n n e n

Entscheiden

Planen

Bauen

Wohnen



Träger / Rechtsform

Verankerungen der gemeinschaftlichen Konzeption in einer geeigneten rechtlichen Form.

Investorenmodell

- Kooperation der Projektgruppe mit einem Investor/ einer Wohnungsgesellschaft
- Investor übernimmt die Planungsaufgaben und das finanzielle Risiko
- Projektgruppe wird später kooperierende Mietergruppe
- Gestaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten nach Absprache, tendenziell eingeschränkt

Eigene Trägerschaft

- Bewohnerschaft gründet gemeinschaftlichen Träger (z.B. eine neue Genossenschaft) oder realisiert im Einzeleigentum
- Gruppe teilt sich das Risiko (Planung, Finanzierung, Baustelle, ...)
- Bewirtschaftung der Immobilie bleibt eine Daueraufgabe
- Große Gestaltungsmöglichkeiten in baulicher und finanzieller Hinsicht

Organisation zu fünf Themen:

1 Gruppe und Ziele, sozialer Prozess

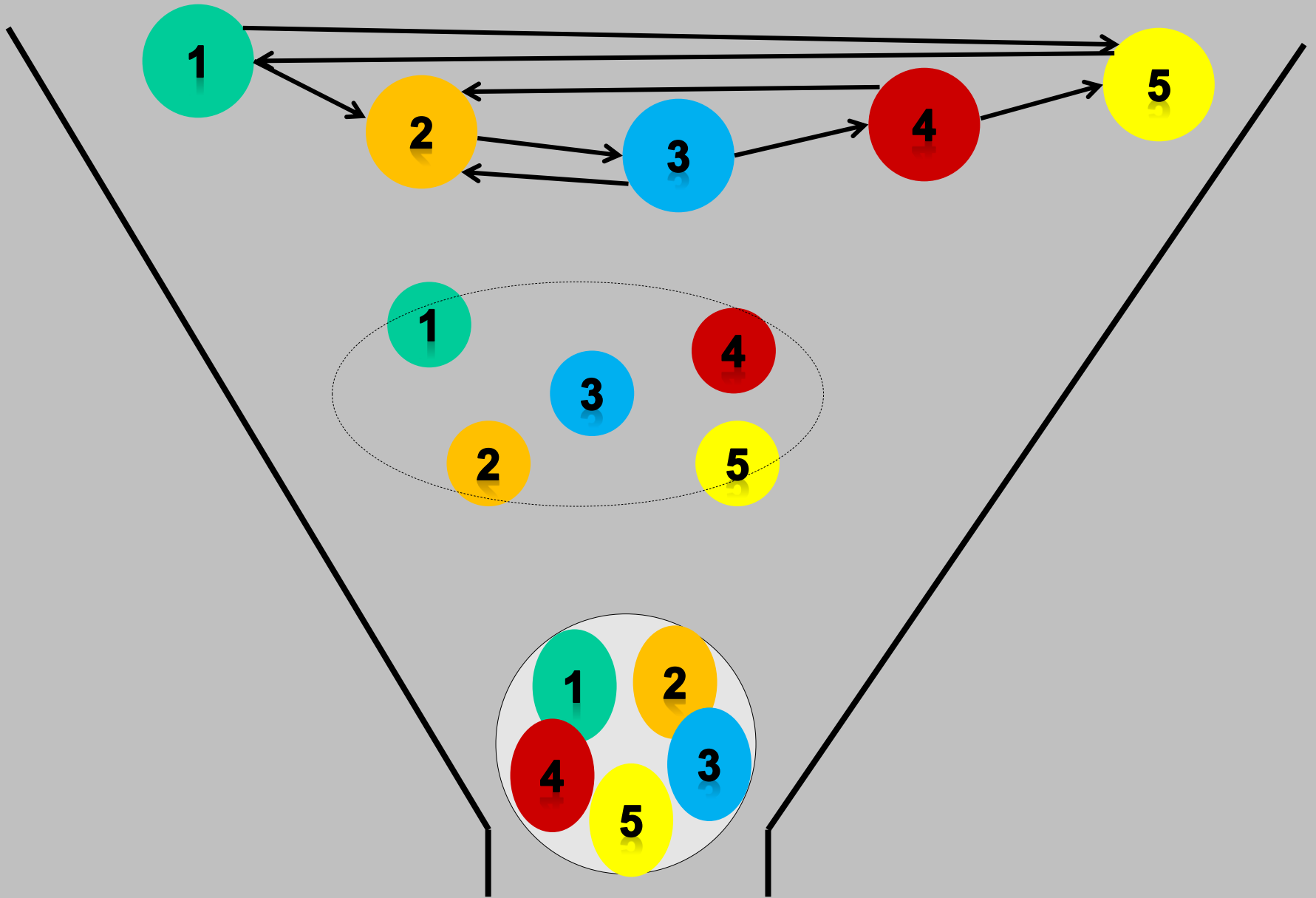
2 Standort und Grundstück

3 Gebäude/Planung und
Kostenermittlung

4 Rechtliche Organisation

5 Finanzierung und Förderung





1

Gruppe und Ziele, sozialer Prozess

- Projektgruppen sind Laien in Fragen der Planung und des Bauens und auch in rechtlichen und Finanzierungsfragen
- Projektgruppen betreiben die Entwicklung ihres Wohnprojektes im Ehrenamt, also in ihrer Freizeit
- In den Gruppen sind dennoch viele Kompetenzen vorhanden, die gebündelt und genutzt werden müssen
- Die Gruppen sind nur in der Hälfte der Zeit mit „sachlichen Fragen“ beschäftigt. Sie müssen auch noch wachsen oder Schrumpfung verkraften und Ziele und Konzepte definieren und abstimmen

2 Standort und Grundstück

Der Standort / das Grundstück ist der wichtigste Baustein in der Projektentwicklung:

- nach innen, weil der Standort eines der wesentlichen Kriterien für die Mitarbeit in einem Projekt ist,
- sachlich, weil der Grundstücksmarkt einer Stadt/Region begrenzt ist und es viele Mitbewerber bei der Vermarktung eines Grundstücks gibt.
- Meist können die Mitbewerber mehr zahlen oder schneller agieren
- Geeignete Grundstücke/Objekte kommen nicht jeden Tag auf den Markt.

2 Standort und Grundstück

- Ausgaben für Planungsleistungen kommen für eine Gruppe (meist) nur in Frage, wenn ein Grundstück oder Objekt nicht nur in Sicht ist, sondern eine Reservierung für 6 – 12 Monate vorliegt (Option)
- Grundstücks- und Objektgrößen sind für Gruppen interessant ab einer Größe von 10, besser 15 Wohneinheiten.
- Meistens wünschen sich die Gruppen integrierte Standorte

3 Planung und Kostenermittlung

- Grundlagenermittlung als erster Schritt der Planung – kein Entwurf (auch keine „Skizze“) ohne inhaltliches Konzept und Bauprogramm!
- Wir empfehlen den Gruppen eine gründliche Vorbereitung der ersten Entwurfsschritte und eine reflektierte Architektenauswahl (Exkursion/Vorstellungsrunde/Mehrfachbeauftragung/....)
- Planung und Kostenermittlung laufen immer parallel. Planungen ohne verlässliche und vollständige Kostenübersicht (angepasst an die Planungsphase) bringen die Gruppen in ihrem Gesamtprozess nicht weiter.
- Kostenermittlung immer brutto mit allen Nebenkosten für Planungsphase 1-9 und alle Fachplanungen und
- mit Hinweis auf Kosten, die möglicherweise nicht enthalten sind (Grundstück mit Nebenkosten, Erschließung, Bauzeitinsen, ...)

3

Planung und Kostenermittlung

- Projektgruppen benötigen eine Planung mit festem Gerüst und flexiblen Elementen.
- Von Anfang an die Anforderungen klären:
 - Barrierefreiheit
 - Einhalten der Vorgaben der Förderung für sozialen Wohnungsbau
 - Energiestandard (im Blick auf die aktuellen Förderprogramme)

4

Rechtliche Organisation

- Gruppen formieren sich zunächst organisch und ohne rechtlichen Rahmen, häufig steht nur das Zusammenwohnen im Zentrum. Dafür braucht es eigentlich keine Rechtsform
- Danach Entwicklung in Stufen:
 - Interessengemeinschaft
 - Planungsgemeinschaft

Diese Vorstufen werden häufig ohne rechtlichen Rahmen (automatisch BGB-Gesellschaft) oder als Verein in Angriff genommen

- Danach werden die erforderlichen weiteren Schritte abhängig sein von der Art der Realisierung/ Finanzierung



5 Finanzierung

- Mit der Finanzierung beschäftigen sich nur Gruppen, die selbst (als Gemeinschaft oder Einzel) finanzieren.
- Die Finanzierung setzt sich dabei immer zusammen aus der Summe der finanziellen Möglichkeiten der Einzelnen
- Finanzierung und Kostenplanung (z.B. beim Ausbaustandard) müssen sich nach dem finanzielle „schwächsten“ Mitglied ausrichten
- Genossenschaft:
 - gemeinsames Eigenkapital aus den Anteilen der Mitglieder
 - gemeinsame Darlehnsaufnahme bei einer Bank
 - öffentliche Förderung ausgerichtet an den Bedürfnissen der Mitglieder
 - Rückzahlung der Darlehen an die Bank aus den Mieteinnahmen



Der Weg zum Wohnprojekt – Projektinitiierung und Genossenschaftsgründung

- Was ist der Unterschied ?
- Projektinitiierung
- Genossenschaftsgründung



Genossenschaft – wie geht das ?

Schritte zur Gründung:

- Bildung eines Zusammenschlusses von Personen, die die Gründung vorantreiben wollen (Gründungsinitiative)
- Erarbeitung und Abstimmung einer Satzung (intern und mit einem Prüfungsverband)
- Einladung zu einer Gründungsversammlung
- Gründungsversammlung mit Unterschrift unter der Satzung, Wahlen für die Gremien und ersten Beschlüssen
- Aufstellen eines Wirtschaftsplanes

Genossenschaft – wie geht das ?

Schritte zur Gründung:

- Anmeldung bei einem Prüfungsverband, Auftrag zur Durchführung einer Gründungsprüfung
- Aufnahme des vorläufigen Geschäftsbetriebes als „Genossenschaft in Gründung“ (..... eG i. Gr.)
- Bei Vorliegen des positiven Gründungsgutachtens:
Antrag auf Eintragung im Genossenschaftsregister (Teil des Handelsregisters beim Amtsgericht)
- Eintragung der Genossenschaft
- Volle Rechts- und Handlungsfähigkeit als juristische Person

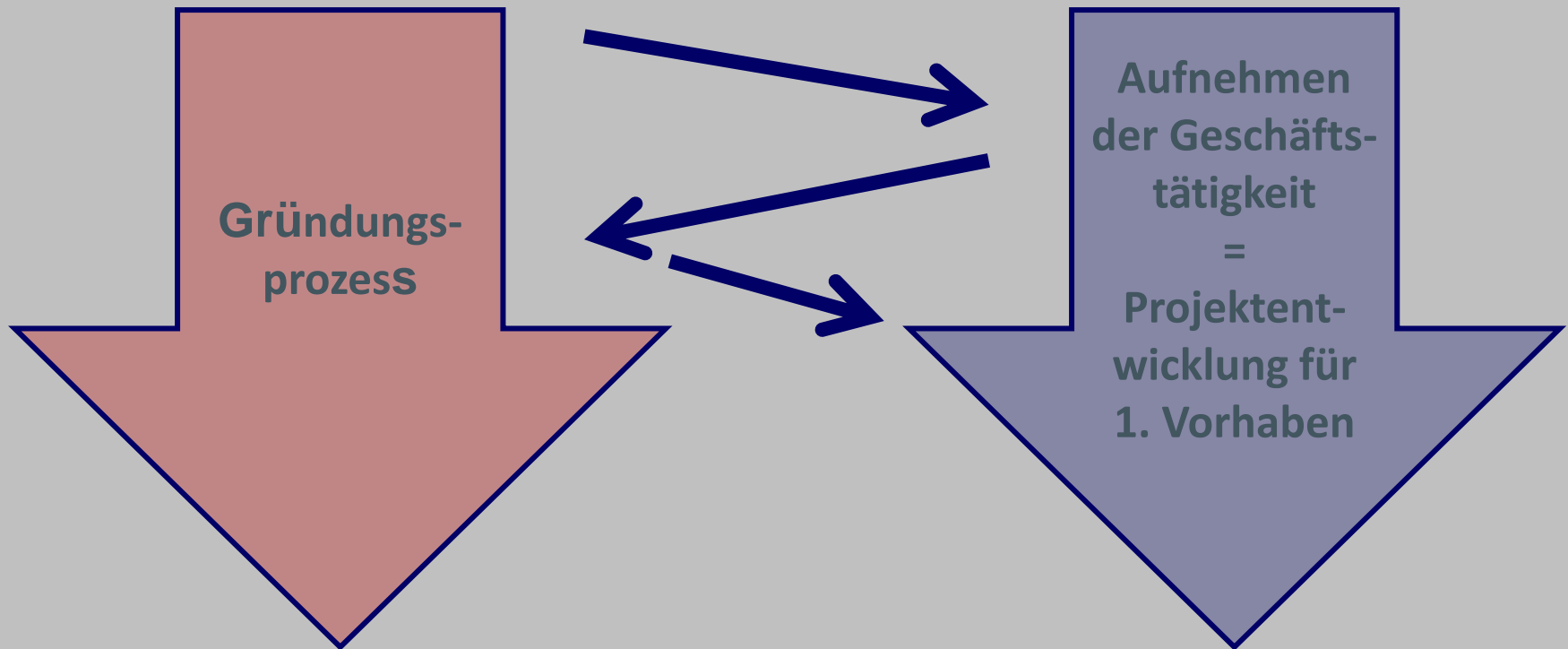
Genossenschaft – wie geht das ?

Aufnahmen der Geschäftstätigkeit

- Suche und Sicherung eines Standortes / Grundstückes
- Erste Planungsschritte und Kostenanalysen
- Mitgliedersuche für das Wohnen an dem vorgesehenen Standort
- Baurechtliche Abstimmungen, erste Entwürfe
- Kontakte zu Kreditinstituten, Prüfung von Fördersträngen
- Aufstellen des Wirtschaftsplanes
-

Genossenschaft – wie geht das ?

Zwei Stränge in der Vorbereitung:





Horst Hücking

WohnBund-Beratung NRW GmbH
Humboldtstraße 42
44787 Bochum
0234 / 90440-41
horst.huecking@wbb-nrw.de

**Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit!**