

# Top-Down Wohn-Genossenschaftskonzept!



---

## Die Vision zur Lösung der volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen und demographischen Herausforderungen unserer Zeit.

Weg von der Belastung von Staatshaushalt und Sozialsystemen, Anonymisierung in der Gesellschaft, Vereinsamung, drohender Altersarmut hin zu dauerhaft bezahlbarem Wohnraum, Entlastung der Sozialsysteme mit einem Maximum an Sicherheit und Flexibilität in Sachen Wohnen.

---

Im Kölner Stadtteil Widdersdorf setzt Josef Hennebrüder, von der Düsseldorfer Immobilien Dienstleistungs Aktien Gesellschaft – I.D.G. einem Wohnimmobilien-Dienstleister, derzeit mit einem Pilotprojekt seine Vision um.

Dabei erwacht, professionell vorbereitet, organisiert und gemanagt eine Wohn- und Eigentumsform, mit ungewöhnlichen Inhalten, zu neuem Leben. Eine Wohn- und Eigentumsform die viele Jahre als überholt, unmodern und nicht zeitgemäß angesehen wurde. Und das eine aktive Vermarktung zum „TOP-Down-Wohn-genossenschaftskonzept“ gehört überrascht nicht.

Im Pilotprojekt zum Konzept entstehen 75 Wohnungen inkl. Gemeinschaftsräumen, Bewohner-Büros und Gäste-Appartements auf rund 6.000 Quadratmetern Wohnfläche in einem 15,5 Millionen Projekt. Der Bau des Passivhauses in Form einer Rhein. 4-Kant-Hofanlage hat begonnen und spätestens zum Frühjahr 2013 sollen alle Wohnungen der Mehr-Generationen-Wohnanlage bezogen sein. Der Hohe Energiestandard (KfW-40-Haus mit Co2-Optimierung) hat dem Projekt im Schnelldurchgang die Anerkennung als Klimaschutzprojekt eingebracht. Die Bewertungskommission war vom Konzeptansatz ebenso begeistert wie die 75 künftigen Bewohner des Projektes, die finanzierende Bank und das für Förderung des experimentellen Wohnungsbaus in NRW zuständige Ministerium.

Aber was ist Anders? Was ist das Besondere? Wo ist die „Alleinstellung“ der Idee?

Die Freiheit des Mieters und die Sicherheit des Eigentums in einer kleinen, geschlossenen Genossenschaft, die nur ein Bauvorhaben errichtet; vererbbares, lebenslanges Wohnrecht, freiwillige Kostenmiete, Mietfreiheit nach Entschuldung, Mehr-Generationen-Wohnen, Miteinander-Wohnen sind die Schlagworte, mit denen es Josef Hennebrüder und seinen Mitstreitern gelungen ist innerhalb von wenigen Monaten genügend Interessenten für die Gründung der neuen Wohnbaugenossenschaft einzuwerben. Ergänzt und abgerundet wird das durchdachte, ganzheitliche Konzept durch die künftige Möglichkeit, nicht nur im Objekt selbst, sondern auch innerhalb verschiedener, nach gleichen Kriterien zu organisierenden Wohn-genossenschaften die Wohnung an unterschiedlichen Standorten zu tauschen.

Ein Aspekt, der in einer mobilen Gesellschaft von zunehmender Bedeutung ist. Bietet dies doch die Möglichkeit, das lebenslange Wohnrecht einfach an einen neuen Wohnort mitzunehmen. Auf diesem Wege bekommt die Immobilie ein kleines Stück Mobilität. Die I.D.G. betreut das Projekt von der ersten Stunde der Entwicklungsphase bis hin zum laufenden Betrieb; ergänzt das Engagement ehrenamtlicher Laien durch eine professionelle Betreuung.

# Top-Down Wohn- Genossenschaftskonzept!



---

Was aber bedeuten die Schlagworte und was ist anders im Vergleich zu anderen Wohnformen?

## **Freiheit des Mieters:**

Jedes Mitglied der neuen Genossenschaft kann zu jedem Zeitpunkt seine Wohnung aufkündigen. Interessant ist es trotzdem, in der Genossenschaft als Mitglied zu verbleiben und die Beteiligung als Alterssicherung zu nutzen.

## **Die Sicherheit des Eigentümers:**

Ein lebenslanges, vererbbares Wohnrecht wird mit der Mitgliedschaft und der Einzahlung eines Pflichtteils erworben. Dieser ist nach Einkommen und Wohnungsgröße gestaffelt. Möchte man nicht mehr im Objekt wohnen, wird die Möglichkeit eingeräumt, die mit dem vererbbaaren Wohnrecht ausgestattete Wohnung zu vermieten. Damit die Bewohnerstruktur erhalten bleibt legt ein Belegungsausschuss die Anforderungen an künftige Bewohner bei einer Fremdvermietung fest.

## **Vererbbares, lebenslanges Wohnrecht:**

Jedes Mitglied erwirbt mit seinem Beitritt zum I.D.G.-Genossenschafts-Konzept ein lebenslanges Wohnrecht, das beliebig vererbbar ist. Der künftige Erbe erwirbt das mit der Mitgliedschaft verbundene Wohnrecht. Er kann dieses ererbte Recht selbst nutzen oder alternativ die Wohnung, nach dem Bewohner-Belegungskonzept, vermieten. Ein Mitglied in einer nach dem I.D.G.-Konzept entwickelten Genossenschaft ist somit so gestellt wie der Eigentümer einer Wohnimmobilie.

## **Freiwillige Kostenmiete:**

Die von den Mitgliedern der neuen Genossenschaft zu zahlende Miete wird nach dem Kostendeckungsprinzip ermittelt. Da Fremddarlehen für mind. 10, in der Regel sogar für 20 Jahre festgeschrieben werden, gibt es Mietanpassungen lediglich nach Auslauf der Zinsfestschreibungsfristen.

## **Mietfreiheit nach Entschuldung:**

Sind alle Fremdmittel zurück bezahlt, entfallen diese Kostenanteile für die Mietzahlung und es gibt eine Reduzierung der Wohnkosten auf die Mietneben- und Bewirtschaftungskosten. Ideale Zustände besonders für junge Familien, die auf diesem Wege mit der Mietzahlung eine zusätzliche Alterssicherung aufbauen und im Rentenalter, wie ein Eigentümer, mietfrei wohnen.

## **Geringer Einstand – geringe Miete – geringe Nebenkosten aber auch „Alterssitz“**

Ab 100,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche ist der Einstieg in das Konzept möglich. Der Restwert des nach sozialen Kriterien gestaffelten Mitglieds-Pflichtteils wird über Bankpartner und die KfW finanziert. So entstehen in Köln-Widdersdorf Mieten von 5,40 Euro , 6,50 Euro und 8,95 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich ggf. ca. 2,00 Euro für das Nachsparen des Pflichtteils. Wohnriester und vermögenswirksame Leistungen, vorhandene Bausparverträge und Lebensversicherungen können im Konzept ebenso mit eingesetzt werden wie der Erlös aus dem Verkauf einer bestehenden Immobilie. Senioren bietet das die Möglichkeit vorhandene Immobilien zu Kapital zu machen, trotzdem zu überschaubaren Konditionen zu wohnen und ggf. einen Teil des Vermögens für mehr Lebensqualität im Alter einzusetzen.

# Top-Down Wohn-Genossenschaftskonzept!



Neben der geringen Miete überrascht das Projekt durch sehr geringe Miet-Nebenkosten. 1,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Heizenergie, ist für die künftigen Bewohner, die überwiegend aus Wohnungen älterer Baujahre kommen, eine echte Sensation. Das Familienbudget wird erheblich entlastet.

## **Mehr-Generationen-Wohnen:**

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung kommt dieser Inhalt des I.D.G.-Konzeptes besonders gut bei den künftigen Bewohnern von „Gut in Widdersdorf e.G.“ an. Jung und Alt, Familien mit und ohne Kinder, Alleinerziehende und Singles, nach einem ausgeklügelten Schlüssel zusammengestellt, sind die Bewohner im neuen Gutshof des Baugebietes PrimaColonia in Köln-Widdersdorf. Wie in einer dörflichen Gemeinschaft, mit der notwendigen Privatheit und Individualität, aber auch der möglichen Nähe möchten die künftigen Bewohner leben.

## **Miteinander Wohnen:**

Gemeinschaftsräume mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen gehören zum von den Bewohnern gewünschten baulichen Konzept. Kinder-Spielzimmer sind dabei ebenso vorgesehen wie Räume für Künstleraktivitäten, Nachbarschaftsfeste, Geburtstage, Sport und Fitness. Auch ein Werkraum fehlt nicht. Zusammen mit einer Bewohnergruppe, die das Konzept des „Miteinander Wohnens“ erarbeitet und fortlaufende Aktivitäten – vom Frühstücksbrunch bis zum Ausflug – organisiert, eine runde Sache. Dass dabei Nachbarschaft aktiv gepflegt und gelebt wird, versteht sich von selbst.

## **Wohnungstauschbörse macht die Immobilie „mobil“**

Fachleuten ist die gewählte Form der I.D.G. Genossenschafts Dach e.G. nicht unbekannt. Ein „umgekehrter Konzern“, anders als in der Welt der Genossenschaftsbanken und mit überraschenden, pfiffigen Inhalten.

Kleine, geschlossene Wohngenossenschaften, die sich den Inhalten des Konzeptes anschließen, können sich am I.D.G.-Genossenschaftsdach beteiligen. Mit gleichen Satzungsinhalten wird es dann nicht schwer, die Mitgliedschaft für eine Wohnung gegen eine solche an einem anderen Standort zu tauschen, sind doch überall die Rahmenbedingungen und Inhalte gleich. Auch an das Thema Wertausgleich und den unterschiedlichen Entschuldungsstand der jeweiligen Genossenschaft ist dabei gedacht.

## **Professionelle Entwicklung, Projektsteuerung und Betreuung**

Die I.D.G. entwickelt den jeweiligen Standort mit einem professionellen Background. In wenigen Monaten wurden die notwendigen Mitglieder (gleich die künftigen Bewohner) für den Genossenschafts-Start eingeworben. In Senden bei Münster hat ein Team von Initiatoren bereits eine Lizenz erworben um auch dort der Idee zum Leben zu verhelfen. Weitere Standorte sind in der Vorbereitung und der Initiator ist offen für weitere Aktivitäten.

[www.gut-in-widdersdorf.de](http://www.gut-in-widdersdorf.de)

[www.buskamp-eg.de](http://www.buskamp-eg.de)

Düsseldorf, 30.03.2012