

## Auch im Alter selbstbestimmt wohnen



Inhalt:

Wohnprojekte und Investoren

- 7. Wohnprojekttag NRW
- Wohngruppe braucht einen Investor - „WiWoZu - wir wohnen zusammen e. V.“, Hattingen
- Kontakte
- Informationen
- Literaturhinweise

### Wohnprojekte mit Investoren - 7. Wohnprojekttag

„Viele Wohngruppen wollen oder können ihr Projekt nicht aus eigener finanzieller Kraft realisieren oder scheuen vor den Aufgaben der Bewirtschaftung zurück. Sie suchen daher einen Investor, der das Projekt in eigener wirtschaftlicher Verantwortung nach den Vorstellungen der Gruppe realisiert.“

Die Träger der Veranstaltung haben dieses Leitmotiv für den 7. Wohnprojekttag in den Fokus gerückt, um einerseits den Wohngruppeninitiativen Mut zu machen und zu zeigen, dass Investoren und Wohnungsunternehmen durchaus gewillt sind, an der Realisierung von Wohnprojekten mitzuwirken. Denn sie nähern sich mehr und mehr aus den unterschiedlichsten Interessen mittlerweile dem Thema.

In den Beiträgen der Referenten wurde auch deutlich, dass nicht zuletzt auf Grund der demografischen Entwicklung, einhergehend mit Wohnungsleerständen und nicht zeitgemäßen alten-

gerechten Wohnungen, auch seitens der Wohnungswirtschaft ein erhebliches Interesse daran besteht, auf Wohngruppen zuzugehen. An dieser Schnittstelle passen die Bedürfnisse der Menschen, die auf der Suche nach neuen Wohnformen sind, und z.B. die Wohnungsunternehmen, die nach neuen Lösungen für ihr Unternehmen bzw. ihre Kunden suchen, zusammen.

Mit fast 250 Besuchern bot der 7. Wohnprojekttag NRW gute Möglichkeiten für den Austausch zwischen Wohngruppen und Investoren.

#### Wer übernimmt eigentlich die Rolle und Aufgaben eines Investors?

Manche Wohngruppe stellt sich diese Frage; so wurden als Vertreter für Investoren

- eine städtische Wohnungsgesellschaft, die Wohn+Stadtbau GmbH, Münster

#### Wohnprojekttag in NRW

am 26.06.2009 wurde der 7. Wohnprojekttag NRW durchgeführt. Die Träger der Veranstaltungen mit unterschiedlichen Themenstellungen sind seit Beginn:

- Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedanken e.V.
- GLS Bank
- Neues Wohnen im Alter e.V.
- Stiftung trias
- WohnBund-Beratung NRW GmbH



- eine Wohnungsgenossenschaft, die HWG eG, Hattingen
- zwei private Investoren, ein Architekt und eine Steuerberaterin
- sowie als kommunaler Vermittler, ein Mitarbeiter des kommunalen Serviceteams "anders wohnen - anders leben" der Stadt Dortmund (angesiedelt beim Wohnungsamt).

Michael Toddenroth stellte die vielen unterschiedlichen Projektansätze der Wohn+Stadtbau vor, die den Wohnwünschen einer breiten Bevölkerungsschicht entsprechen und den Münsteraner Wohnungsmarkt bereichern.

David Wilde, Hattinger HWG eG, berichtete, dass sie auf der Suche nach neuen Ansätzen für ihren Wohnungsbestand sich für neue Wohnideen öffneten. Ein wichtiger Erfahrungsaspekt in der Zusammenarbeit mit einer Wohngruppe war für die Wohnungsgenossenschaft, dass nicht nur ein guter Wille auf beiden Seiten von Nöten ist, sondern auch ein Verständnis für die „unterschiedliche Denke“.

Wolfgang Macku, Architekt, berichtete über seine Projektinitiierung und Probleme als Investor in Rheinbach. Auch für ihn war es nicht einfach, für eine Wohngruppe ein geeignetes Grundstück zu erwerben.

In der folgenden Diskussionsrunde mußten sich die Referenten den Fragen der Teilnehmer stellen: "Warum haben sie für die Gruppe gebaut? Welchen Nutzen hatten sie?". Nicht immer gab es die erhoffte Antwort. In den Arbeitsgruppen konnten diese Fragestellungen vertieft werden. Gegenseitige Erwartungen, Ansprüche und Erfahrungen wurden ausgetauscht und eine Annäherung erarbeitet. Alle vier Arbeitsgruppen waren für die TeilnehmerInnen interessant und brachten neue Erkenntnisse für ihre konkrete Arbeit und den Aufbau eines Wohnprojektes.

Sabine Matzke, Mustafa Cetinkaya  
Regionalbüro Westfalen

## Wohngruppe braucht einen Investor - „WiWoZu - wir wohnen zusammen e. V.“, Hattingen

Den Anstoß für das Wohnprojekt entstand in der Auseinandersetzung mit Wohnideen in der Hospizgruppe Witten-Hattingen und über freundschaftliche Verbindungen. Rolf Novy-Huy, Geschäftsführer der Stiftung trias und ehemals viele Jahre im Bereich der Finanzierung von Wohnprojekten als Bankkaufmann in der GLS Gemeinschaftsbank tätig, nun selbst an einem Wohnprojekt interessiert, erklärte sich bereit, in Zusammenarbeit mit der örtlichen Volkshochschule 2007 eine kleine Themenreihe zu gemeinschaftliche Wohnformen zu veranstalten. Verschiedene Referenten - u.a. auch vom Regionalbüro "Neues Wohnen im Alter"/ WohnBund-Beratung NRW - erläuterten das Thema aus unterschiedlichen Blickwinkeln; eine Exkursion schloss die Reihe ab.

### Nach der Projektinitiierung folgt die Planung

Von den 16 KursteilnehmerInnen blieben etwa 10 übrig, die der Theorie auch die Praxis folgen lassen wollten. Ein „harter Kern“ ist bis heute vorhanden; viele Gruppenmitglieder kamen und gingen.

Nach dem VHS-Kurs folgten weitere drei Monate Theorie und Information, dann ging es an die Objektsuche. Die Stadtverwaltung Hattingen war der Wohnprojektidee freundlich gesinnt, wollte aber ein geeignetes Grundstück nur zum Höchstpreis abgeben. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Grundstück und aufgrund von geschätzten Baukosten (2.000 Euro/qm inklusiver aller Nebenkosten) führte trotz eines ordentlichen Eigenkapitals zu einer Miete von 9,48 Euro/qm und damit zu einer gewissen Ernüchterung in der Wohngruppeninitiative. Aber die Gruppe ließ sich nicht beirren.

Neben der Besichtigung von Bau-

grundstücken und geeigneten Häusern wurde auch die örtliche Baugenossenschaft, die HWG eG (Hattinger Wohnstätten Genossenschaft) angesprochen.

Die Abgabe eines kurz gehaltenen Konzeptpapiers und die Aussage, für Mietrisiko und Instandhaltung Verantwortung zu übernehmen, machte die HWG eG neugierig. Es wurden von der Gruppe 10 Wohnungen gesucht; durch die konkrete Planung werden es nun 14 Wohnungen plus Gemeinschaftsraum, Werkstatt und Gästeapartment.

### Soziale Ansprüche treffen auf Ansprüche der Wohnungswirtschaft

Ein Ziel war frühzeitig klar: Wenn es keine eigene Genossenschaft sein kann, soll das Wohnprojekt unter dem



Dach einer bestehenden Genossenschaft umgesetzt werden.

Der 2008 gegründete Verein „WiWoZu - wir wohnen zusammen e. V.“ wird das ganze Haus mieten und mit den einzelnen Mitgliedern bzw. Haushalten Untermietverträge abschließen; damit die Ergänzung der Gruppe nach deren Vorstellungen gesichert ist. Mit einem Gesamtmietvertrag wird auch die wirtschaftliche Verantwortung für ein Mietausfallrisiko übernommen. Für die Instandhaltung kleinerer Dinge (mit einem monatlichen Festbetrag 0,30 Cent/qm) ist der Verein und für „Dach

und Fach“ ist die Genossenschaft zuständig.

Ökologisch, barrierefrei und sparsam im Energieverbrauch sollte das Haus werden. Inzwischen kann man sagen: Wird es auch sein! Die Wohnungen werden durchgehend barrierefrei sein. Der Energieverbrauch liegt voraussichtlich nahe am Verbrauch eines Passivhauses. Auch wenn nicht alle Wünsche zu verwirklichen sein werden - hätte man das in eigener Regie geschafft? - werden aber die schlimmsten ökologischen Übel vermieden (z.B. kein Bauschaum, weitgehend auch ohne PVC Materialien). Noch steht die Ausstattung nicht ganz fest, weil über den Sommer die Gewerke ausgeschrieben werden. Die HWG eG ist bereit, möglichst viele Ansprüche der Gruppe zu verwirklichen, aber sie kann nicht gegen eigene wirtschaftliche Notwendigkeiten verstoßen.

### Kooperationsvereinbarungen

In der Arbeitsgruppe "Kooperation zwischen Investor und Projektgruppe - was sind die Grundlagen einer guten Kooperatin" auf dem 7. Wohnprojekttag NRW entstand der Eindruck eines Idealfalles: So ist es kaum zu wiederholen. Sicher, manche Voraussetzungen sind besonders gut. Das sollte aber eher dazu führen, sie an anderer Stelle auch in dieser Form umzusetzen, statt zu sagen „Bei uns geht das nicht“.

Was sind die Grundlagen einer guten Kooperation? Offenheit, Verantwortungsbereitschaft und eine gute Kommunikationskultur!

Die Tatsache, bereits einmal eine eigene Wirtschaftlichkeitsrechnung aufgestellt zu haben, bildete bei den Gruppenmitgliedern eine Grundlage für die Einsicht in die wirtschaftlichen Notwendigkeiten des Investors - in unserem Fall der HWG eG. Wie eine Genossenschaft funktioniert, war in der Gruppe bekannt. Die Gruppe stellte den Anspruch als Geschäftspartner



behandelt zu werden, nicht nur als „Mieter“.

"Wir wohnen zusammen e. V." erklärte sich bereit, die Hälfte der Planungskosten zu übernehmen, sollte sich der Verein vorzeitig aus dem Projekt zurückziehen. Deshalb wurde von jedem Gruppenmitglied, das fest dabei sein wollte, ein nicht rückzahlbarer Betrag von 1.000 Euro eingezahlt. Dieser Gesamtbetrag dient später als Kapitalstock für eine Mietausfall-Rücklage.

Nach einem offenen Gespräch mit der Genossenschaft entschied sich die Gruppe, deren Architekten zu akzeptieren. Die Architekten wie auch die technische Abteilung der Genossenschaft erklärten sich bereit, die Gruppe in den Planungsprozess einzubeziehen. Der erste Entwurf wurde übrigens sofort verworfen! Neben den 14tägigen Gruppentreffen wurden in größeren Abständen Treffen mit den Mitarbeitern der Genossenschaft (inklusive Vorstandsvertreterin) und dem Architektenteam abgehalten. Eine kleine Baugruppe arbeitete parallel.

Ein Geheimnis der guten Zusammenarbeit war sicherlich auch die klare Ansage des Genossenschaftsvorstands: „Wir wollen ein solches Projekt“. Tatsächlich spürte man an vielen Stellen, dass sich die Freude an einem solchen Projekt immer stärker auf alle Mitarbeiter/innen übertrug. Wenn es zu Kommunikationsproblemen kam, konnten diese durch David Wilde (Vorstandsassistent) und Rolf Novy-Huy (als Vertreter der Gruppe) immer wie-

der „auf dem kleinen Dienstweg“ ausgeräumt werden. Beide verstehen die Sprache, Bedürfnisse und Stimmungen "der eigenen Leute" und haben aber auch Verständnis für die Vorgänge beim Partner. Sowohl die Genossenschaft als auch die Projektgruppe haben sich immer bemüht konstruktiv zusammenzuarbeiten.

Die Projektgruppe festigte ihre Strukturen und die persönliche Ebene in einer jährlichen Klausur. Offenheit und Konfliktbereitschaft sind unabdingbar; das gilt in der Gruppe wie auch gegenüber den Partnern.

Heute, im Juli 2009 ist die Baugrube ausgehoben, das Bauen über städtebauliche Entscheidungen und die Baugenehmigung sind fast vergessen. Nach der Ausschreibung und weitgehenden Kostensicherheit steht aber noch einmal ein Hürde an:

- Kommt die Genossenschaft mit dem Kostenrahmen klar?
- Wie stark verteuern die besonderen Wünsche der Gruppe das Vorhaben?
- Muss auf etwas verzichtet werden? Wenn ja, gibt es Möglichkeiten des Ausgleichs (erhöhte Eigenleistungen wurden bereits „angedacht“).

Wohnprojekte sind wie ein Hürdenlauf: Kaum hat man eine übersprungen, wartet die Nächste. Aber: Inzwischen beginnt die geistige und tatsächliche Lösung von alten Wohnverhältnissen und die Freude auf ein neues Haus und einen neuen Lebensabschnitt für die „Projektler“. - Mit neuen Hürden!

Rolf Novy-Huy, „WiWoZu - wir wohnen zusammen e. V.“, Hattingen

## Kontakt

**wiwozu - wir wohnen zusammen e.V., Hattingen**  
Kontakt über:  
Helga Glas: 02324-3911430  
Ella Spsychalski: 02324-23763  
Karin Klüschen: 02324-24346  
Artikel auch in "Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte" - siehe Broschüren der Stiftung trias

## Information

Die Robert Bosch Stiftung hat über die Expertenkommission "Familie und demographischer Wandel" u.a. die Förderung alternativer Familienformen vorgeschlagen:

- Unterstützung "kleiner Lebenskreise", d.h., Nachbarn, Familie, Großfamilie, Zivilgesellschaft auf lokaler Ebene
  - Unterstützung neuer Lebensgemeinschaften - gerade auch unter Älteren und im Mehrgenerationenverbund
- Damit eine Teilhabe der Älteren am Leben von Familie und familienähnlichen Gemeinschaft stattfinden kann.
- Siehe hierzu "Neuer Kommissionsbericht "Starke Familie - Solidarität, Subsidiarität und kleine Lebenskreise" unter [www.bosch-stiftung.de](http://www.bosch-stiftung.de)

## Termine

**Perspektiven ambulant betreuter Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz in NRW** - Aktuelle gesetzliche und fachliche Anforderungen  
Fachtagung am 10.09.2009 in Gelsenkirchen, im Wissenschaftspark [www.wpiag.de](http://www.wpiag.de)

**Rehacare Düsseldorf 14.10. bis 17.10.2009**  
Kongress "Wohn(t)raum - Innovative Wohnkonzepte für Senioren und für Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf" - unter diesem Motto findet am 14. und 15. Oktober 2009 der diesjährige REHACARE Kongress statt.

## Literaturhinweise

**Neues Wohnen mit Nachbarschaft** - Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren  
Hrsg.: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW  
Düsseldorf, 2008  
[www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)  
Bezug über:  
[mbv@gwn-neuss.de](mailto:mbv@gwn-neuss.de)  
W-410

## Gemeinsam statt einsam!

**Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere** - Best-Practice-Projekte aus Deutschland und dem europäischen Ausland  
Hrsg.: Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW  
Bochum, 2008

**Frauenwohnprojekte - keine Utopie!**  
Ein Leitfaden zur Entwicklung autonomer Frauen(wohn)räume mit einer Dokumentation realisierter Projekte in Deutschland  
Dortmund, 2009  
Hrsg.: Ruth Becker, Frauenforschung und Wohnungswesen in der Raumplanung, TU Dortmund

## neue Broschüren

### wohnbund-informationen:

- Urbane Wohnformen - urbane Nachbarschaften - I/08
- Wohnen und Arbeiten - Raum für Kreativität - II+III/08

wohnbund e.V.

Aberlestr.16/Rgb, 81371 München  
[www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

### Stiftung trias:

- Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte
  - Zukunftsfähige Wohnformen und Pflege
- Stiftung trias, Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen  
Postfach 800538, 45505 Hattingen  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

## Regionalbüros "Neue Wohnformen im Alter"

gefördert durch das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen - MAGS

### Regionalbüro Rheinland Neues Wohnen im Alter e.V.

Erika Rodekirchen  
Margot Opoku-Böhler  
Tel.: 0221/215086  
Fax: 0221/9231887  
[nwia.ev@t-online.de](mailto:nwia.ev@t-online.de)  
[www.nwia.de](http://www.nwia.de)

### Regionalbüro Westfalen WohnBund-Beratung NRW GmbH

Sabine Matzke  
Mustafa Cetinkaya  
Tel.: 0234/90440-50/-51/-90  
Fax: 0234/9044011  
[sabine.matzke@wbb-nrw.de](mailto:sabine.matzke@wbb-nrw.de)  
[mustafa.cetinkaya@wbb-nrw.de](mailto:mustafa.cetinkaya@wbb-nrw.de)  
[www.wbb-nrw.de](http://www.wbb-nrw.de)

**Impressum:** Regionalbüro Westfalen

**Texte:** Sabine Matzke  
Mustafa Cetinkaya  
Rolf Novy-Huy, Hattingen

**Fotos:** WohnBund-Beratung NRW  
wiwozu - wir wohnen zusammen e.V., Hattingen

**Gestaltung:** Regionalbüro Westfalen