

null bis hundert

Modellstudie zum
Mehrgenerationenwohnen

– AUSZUG –

gefördert von



Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Finanzierung

Die Umsetzung des Gesamtprojekts null bis hundert erfordert eine Investition von ca. 20 Millionen Euro. Davon wird ein Viertel, also ca. 5 Millionen Euro, als Eigenkapital durch genossenschaftliche Bewohner:innen und investierende Mitglieder aufgebracht. Der verbleibende Betrag von ungefähr 15 Millionen Euro wird über Fremdmittel finanziert.

null bis hundert entsteht auf einer Grundstücksfläche von 5.000 bis 7.000 Quadratmetern. Für ungefähr 120 Bewohner:innen sind 5.000 qm Wohnfläche geplant, die überwiegend privat und teilweise gemeinschaftlich genutzt wird.

Neben den Wohnungen werden gemeinschaftlich genutzte Räume gebaut, die von den Bewohner:innen der drei Hausgemeinschaften bzw. von den einzelnen Generationsgruppen verwaltet und genutzt werden. Diese entscheiden über Art und Organisation der Raumnutzung.

Alle Bewohner:innen leisten außer zu ihren Wohnungen einen Beitrag zur Finanzierung jener Räume und Flächen, die allen Mitgliedern des Wohnprojekts zur Verfügung stehen. Gewerbliche Räume und flexibel nutzbare Räume im Erdgeschoss (Optionsräume) werden von der Genossenschaft vermietet und über diese Einnahmen finanziert. Insgesamt sollen ca. 550 qm gewerblich genutzte Flächen geschaffen werden, abhängig von Lage, Infrastruktur und Nachfrage im Stadtviertel.

Ob sich der Eintritt in eine Genossenschaft finanziell lohnt, hängt von vielen Faktoren ab und wird auch durch die individuelle Lebenssituation bestimmt. Soziale und gesellschaftliche Vorteile sind hingegen unabhängig vom Alter für alle gegeben. Das Konzept von null bis hundert beinhaltet gemeinschaftlich genutzte Flächen, die sich außerhalb der individuellen Wohnungen befinden. Im folgenden sind bei den Wohnflächenangaben für Genossenschaftswohnungen diese gemeinschaftlich genutzten Flächen mit eingeschlossen.

An Fallbeispielen wird auf den folgenden Seiten erläutert, wie die Kosten für eine Genossenschaftswohnung ausfallen. Dabei wird auch ein Vergleich gezogen zu den Kosten einer Mietwohnung und dem Erwerb einer Eigentumswohnung.

Die angegebenen Beträge nehmen Bezug auf Miet- und Immobilienpreise in Dresden im Frühjahr 2021.



»Wie **rechnet** sich
null bis hundert
für mich?«

Generation 1

Beispiel A



Julia & Felix, 35 Jahre alt, 2 Kinder

Einkommen:	ca. 4.490 € netto
Eigenkapital:	65.000 €
aktuell:	75 qm
angestrebt:	110 qm
lfd. Kosten Genossenschaft:	ca. 1.770 € / Monat (warm)

Julia und Felix sind beide 35 Jahre alt. Sie haben eine 10-jährige Tochter und einen 5-jährigen Sohn. Julia arbeitet als Pflegerin und hat ein Monatsnettoeinkommen von 2.000 €, Felix arbeitet als Sozialpädagoge und bringt netto 2.050 € nach Hause. Zusammen mit 438 € Kindergeld kommen sie auf ein Haushaltseinkommen von 4.488 € im Monat. Sie konnten mit dem Erbe von Julias Großtante schon 65.000 € ansparen.

Die vier wohnen aktuell in einer 75 qm großen Mietwohnung zu einer Kaltmiete von 7,50 € pro qm. Sie würden gerne in eine größere Wohnung ziehen und überlegen sich, was sie sich leisten können: 110 qm wären schön. Reicht das Haushaltseinkommen für eine neue Mietwohnung, eine individuelle Eigentumswohnung oder eine Genossenschaftswohnung bei null bis hundert, also gemeinschaftliches Eigentum? Wie vergleichen sich die Finanzierung und laufende Kosten?

Eine 110 qm Mietwohnung wäre bei einer Kaltmiete von 12 € / qm für 1.650 € inkl. Nebenkosten (warm) zu haben, weil inzwischen die Mieten bei Neuvermietung so hoch sind.

Sie erkundigen sich, was eine Eigentumswohnung kosten würde und sind erstaunt, dass die Quadratmeterpreise in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind und nun bei 4.500 € / qm liegen. Inklusive Erwerbsnebenkosten liegen die Kosten für eine 110 qm Wohnung bei knapp 540.000 €.

Damit ist unter Berücksichtigung des Eigenkapitals eine Summe von 475.000 € zu finanzieren. Sie wollen den Kredit (Annuitätendarlehen) nach 30 Jahren abbezahlt haben. Bei einem Zins von jährlich 1,5% ergibt sich somit eine jährliche Belastung von 4,1% bzw. eine monatlichen Rate von 1.623 €. Hinzu kommen Nebenkosten, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten, so dass monatlich 2.103 € anfallen würden.

Bei null bis hundert kann die eigene Wohnung kleiner ausfallen, weil anderweitig viel Platz im Haus ist. Für individuelle Wohnfläche und gemeinschaftliche Fläche sind insgesamt ebenfalls 110 qm zu finanzieren. Für Julia und Felix sind es somit wohnungsbezogene Pflichtanteile von 110.000 €. Bei Eintritt in die Genossenschaft sind außerdem durch beide je 2.500 € mitgliedschaftsbezogene Pflichtanteile zu erwerben.

Wird das angesparte Eigenkapital von 65.000 € eingesetzt, reduziert sich der zu finanzierende Betrag auf 50.000 €. Die KfW fördert die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen bis zu einer Höhe von 50.000 € in Form von vergünstigten Krediten. Die monatlichen Raten dafür liegen bei 202 €. Zu den laufenden monatlichen Kosten würde das Nutzungsentgelt von 1.292,50 € gehören, das sind 11,75 € / qm. Neben- und Betriebskosten würden 275 € monatlich ergeben, macht alles zusammen eine monatliche Belastung von 1.770 €.

Fazit: Bei der Eigentumswohnung sprengen die laufenden monatlichen Kosten von über 2.000 € das Budget – kein Kreditinstitut würde einen Kredit gewähren. Die Anmietung einer Wohnung wäre mit laufenden Kosten von 1.650 € innerhalb des Budgets, allerdings wäre diese Wohnung etwas zu groß, wenn die Kinder in 15 Jahren ausziehen.

Die monatlichen Kosten für die Genossenschaftswohnung wären für Julia und Felix gerade noch tragbar. Sie würden gerne die Vermögensbildung weiter vorantreiben und schätzen die Flexibilität der Wohnungsgröße innerhalb der Genossenschaft abhängig von der Lebenssituation. Außerdem sehen sie die vielfältigen Möglichkeiten der gegenseitigen Unterstützung in diesem Projekt. Sollten sich ihre Pläne in eine andere Richtung entwickeln und womöglich ein Umzug in eine andere Stadt notwendig werden, erhalten sie das Geschäftsguthaben wieder ausgezahlt.

Generation 1

Beispiel B



Alex & Antonia, 30 Jahre alt, 2 Kinder

Einkommen:	ca. 3.490 € netto
Eigenkapital:	65.000 €
aktuell:	75 qm
angestrebt:	90 qm
lfd. Kosten Genossenschaft:	ca. 1.405 € / Monat (warm)

Alex und Antonia sind beide 30 Jahre alt und haben einen 5-jährigen Sohn und eine einjährige Tochter. Antonia ist wieder in Vollzeit in ihre Arbeit als Facharbeiterin eingestiegen und hat ein monatliches Nettoeinkommen von 1.800 €. Alex arbeitet als Bürokaufmann in Teilzeit, sein monatliches Nettoeinkommen beläuft sich auf 1.250 €. Berücksichtigen sie das Kindergeld, dann beläuft sich das Haushaltsnettoeinkommen auf 3.488 €.

Antonia und Alex wollen gerne in eine größere Wohnung ziehen. Aktuell wohnen sie in einer Mietwohnung mit 75 qm. Mietkosten in Höhe von 1650 € für eine neue Wohnung mit 110 qm erlaubt die Haushaltskasse nicht. Ebenso ist die Anschaffung einer Eigentumswohnung trotz Einsatz ihrer gesparten 65.000 € als Eigenkapital illusorisch: Mit monatlichen Kreditraten über 2.000 € würden sie für ein solches Vorhaben keinen Kredit bekommen.

Da Antonia und Alex nicht länger warten möchten, entscheiden sie sich für eine etwas kleinere Genossenschaftswohnung von 90 qm, um in den Genuss der Vorteile genossenschaftlichen Wohnens zu kommen und gleichzeitig den Vermögensaufbau weiterzutreiben. Dies kostet sie unter Einsatz des Eigenkapitals im Monat 1.404 € und passt gerade in ihr Budget, während die Warmmiete für eine 90 qm Mietwohnung bei 1.350 € liegen würde und die Eigentumswohnung mit 1.690 € nicht in den finanziellen Rahmen passt.



Generation 1

Beispiel C



Maik, 35 Jahre alt, 2 Kinder

Einkommen:	ca. 1.690 € netto
Eigenkapital:	65.000 €
aktuell:	60 qm
angestrebt:	75 qm
lfd. Kosten Genossenschaft:	ca. 855 € / Monat (warm)

Maik ist 35 Jahre alt und alleinerziehend. Seine Kinder sind 10 bzw. 5 Jahre alt und leben bei ihm. Er arbeitet in Teilzeit und hat ein Nettoeinkommen von 1.250 €, hinzu kommen Kindergeld von 438 € und neben dem Wohnberechtigungsschein (WBS) weitere Sozialleistungen.

Maik möchte aus seiner 60 qm großen Mietwohnung in eine größere Wohnung ziehen mit ungefähr 75 qm. Eine Mietwohnung würde warm mit Wohnberechtigungsschein monatlich 863 € kosten. Eine Genossenschaftswohnung von 75 qm individueller Wohnfläche inklusive gemeinschaftlicher Wohnfläche ist mit einer monatlichen Belastung von über 1.100 € nicht darstellbar, hier muss das Nutzungsentgelt durch öffentliche Förderung auf 8,25 € sinken, damit die monatlichen Kosten von 857 € noch im Rahmen bleiben, vorausgesetzt, dass für den Erwerb der Genossenschaftsanteile das Erbe von 65.000 € verwendet und der vergünstigte KfW Kredit über 12.500 € ausgeschöpft wird.

Die Notwendigkeit weitergehender Förderung von genossenschaftlichem Wohnen durch die öffentliche Hand hat die Genossenschaft null bis hundert an die Politik adressiert. Ein Äquivalent zum Baukindergeld sowie weitergehende innovative Lösungen für sozial geförderten Wohnraum sind nur zwei mögliche Elemente. Entscheidend ist das Instrument der Investitionsförderung, nur so können notwendige Fremdmittel reduziert werden.

Beispiele Generation 1	A	B	C
Bewohner:innen (E: Erwachsene, K: Kind)	2 E + 2 K	2 E + 2 K	1 E + 2 K
Alter der Erwachsenen	35	30	35
Parameter	Doppel- verdiener	Kleine Kinder	Allein- erzie- hend
Angestrebte Wohnung	110 qm	90 qm	75 qm
Eigenkapital	65.000 €	65.000 €	65.000 €
Einkommensart (Kindergeld: KG)	Gehalt/ KG	Gehalt/ KG	Gehalt/ KG
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	4.488 €	3.488 €	1.688 €
zum Vergleich: monatliche Kosten inkl. Neben- und Betriebskosten für			
- Mietwohnung	1.650 €	1.350 €	-
- Mietwohnung mit Wohnberechtigungsschein	-	-	863 €
- Eigentumswohnung	2.103 €	1.690 €	1.299 €
Genossenschaftswohnung: monatliche Kosten für Kreditdienst, NK/BK und bei einem Nutzungsentgelt von			
- 11,75 €/ qm	1.710 €	1.404 €	-
- 8,25 €/ qm (mit WBS)	-	-	857 €

Impressum

Herausgeberin null bis hundert eG,
Tannenstraße 2 in 01099 Dresden
Vorstand: Andreas Krampe, Tatjana Lehmann und Holger Stetzler
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Tobias Mono

**Illustration /
Gestaltung /
Realisierung** luett – Kollektiv für Gestaltung
Georg Schwarz Straße 170 in 04179 Leipzig

Dayeon Auh (Illustrationen)
Nadja Chawaf (Koordination & Layout)
Georg Fischer (Wohnkonzept & Planung)
Maryna Ianina (Konzept & Visualisierung)
Christopher Langner (Wohnkonzept & Layout)

**Autor:innen
& Redaktion** luett – Kollektiv für Gestaltung
und null bis hundert eG

Mitwirkende Prof. Dorothea Becker, HTWK Leipzig (Planungsberatung, Lektorat)
Jutta Büschkes, screen:*b (Print-Finishing/ Webdesign)
Matthias Herberg, KUCKLICK Rechtsanwälte GbR (Rechtsberatung)
Marcel Julius, Freier Berater (Finanzierungsberatung)
Andreas Krampe (EDV und technische Assistenzsysteme)
Constanze Krampe, teilAuto Leipzig (Mobilitätskonzept)
Marion Kempe, bauforum dresden e.V. (Kommunikation & Moderation)
Tatjana Lehmann, Tatjana Lehmann Seminare UG (Moderation)
Dr. Tobias Mono, Aufsichtsrat null bis hundert eG (Finanzierung)
Detlef U. Müller-Greven, Steuerkanzlei Müller-Greven (Eigentumsform)
Michaela Schnur, Pflegeimpuls Dresden (Pflege)
Dirk Stenzel, ASUNA Leipzig (Nachhaltigkeit)
Holger Stetzler, stetzler architektur (Projektsteuerung/ Planungbegleitung)
Claudia Stolte, Freie Supervisorin (Supervision)
Šárka Voříšková, raumleipzig architekten (Barrierefreiheit)
Sebastian Wolf, GIZ Zwickau (Technische Assistenzsysteme)

Dresden, Mai 2021

www.null-bis-hundert.de