

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 2

Beispiel A

Lisa & Stefanie & Markus, 46 Jahre alt

Einkommen:	1.750 € netto (pro Person)
Eigenkapital:	(keines)
angestrebt:	110 qm, gesamt für die WG
lfd. Kosten Genossenschaft:	ca. 680 € / Monat pro Person

Lisa, Stefanie und Markus sind 46 Jahre alt und kennen sich schon seit mehr als 10 Jahren. Jeder hat ein Nettoeinkommen von 1.750 €, Eigenkapital ist nicht vorhanden. Alle drei haben Erfahrung gesammelt, in Wohngemeinschaften zu leben und suchen zu dritt eine WG-Wohnung von 110 qm. Die monatlich laufenden Kosten für eine Mietwohnung betragen 1.650 €, also sind das für jeden 550 €.

Sie erkundigen sich, ob in der Genossenschaft null bis hundert auch WG-Wohnungen angeboten werden. Wohnungen werden auch an Wohngemeinschaften vergeben, dazu muss durch die drei eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet werden, die dann als Personengesellschaft einen Nutzungsvertrag mit der Genossenschaft abschließt.

Alle drei werden Mitglieder in der Genossenschaft. Die Genossenschaftsanteile von insgesamt 117.500 € werden jeweils zu einem Drittel getragen, das sind 39.200 € pro Person. Dafür gibt es einen günstigen Kredit der KfW zu monatlichen Kosten von 158 €. Hinzu kommen für jeweils 522 € monatliche Kosten, macht zusammen für jede:n knapp 680 €. Obwohl ihre monatlichen Kosten in der Genossenschaftswohnung höher sind als bei einer Mietwohnung überzeugt sie das Konzept von null bis hundert.



Generation 2

Beispiel B



Bianca & Bernd, 50 Jahre alt

Einkommen:	ca. 3.500 € netto
Eigenkapital:	10.000 €
aktuell:	110 qm
angestrebt:	55 qm
lfd. Kosten Genossenschaft:	ca. 986 € / Monat

Bianca und Bernd sind beide 50 Jahre alt und stehen mitten im Leben. Ihre Kinder Lars (22) und Lena (25) sind inzwischen ausgezogen. Beide hegen schon länger den Wunsch, ihre 110 qm große Altbauwohnung gegen eine kleinere und moderne Wohnung von ca. 55 qm zu tauschen.

Bianca verdient in ihrem Beruf als Bauingenieurin 2.250 €, Bernd bringt als Baggerfahrer 1.250 € nach Hause. Gemeinsam können sie demnach über ein Haushaltseinkommen von 3.500 € verfügen. Beide haben in den letzten Jahren Geld beiseite gelegt und Eigenkapital in Höhe von 10.000 € angespart. Bianca ist aufgrund ihrer Tätigkeit sehr gut im Bilde, was die Kosten einer neu errichteten Eigentumswohnung betrifft: Für eine Wohnung mit 55 qm müssten die beiden inkl. aller Nebenkosten heute 270.000 € investieren. Eine Finanzierung ist für beide schwierig, weil die monatliche Kreditrate von 1.876 € weit mehr als 40% des Haushaltsbudgets sind. Eine vergleichbare Mietwohnung kostet warm um 825 €.

Beide haben sich über null bis hundert schlau gemacht: Eine Wohnung in der gewünschten Größe ist für 986 € monatlich verfügbar. Für den Erwerb der Genossenschaftsanteile von insgesamt 60.000 € verwenden die beiden ihr Eigenkapital und einen vergünstigten Kredit der KfW-Bank zu monatlichen Kosten von 202 €. Sie sind begeistert vom Konzept von null bis hundert und sparen dabei im Vergleich zum Erwerb oder der Miete auch noch jeden Monat bares Geld.



Generation 2

Beispiel C

Helga & Werner, 60 Jahre alt

Einkommen:	ca. 3.100 € netto
Eigenkapital:	30.000 €
aktuell:	110 qm Eigentumswohnung
angestrebt:	75 qm
lfd. Kosten Genossenschaft:	ca. 1.270 € / Monat bzw. ca. 480 € bei Vermietung der Eigentumswohnung

Helga ist Musikerin und lebt mit Werner (Lehrer) in ihrer Eigentumswohnung auf 110 qm. Beide sind 60 Jahre alt, daher haben sie sich schon ihre Rentenerwartung ausrechnen lassen. Diese beträgt für beide zusammen monatlich netto 3.100 €.

Sie würden gerne in eine kleinere Wohnung von 75 qm ziehen und überlegen sich ihre Optionen. Sie wollen ihre Wohnung nicht verkaufen und rechnen konservativ damit, dass sie ihre Eigentumswohnung nach dem Auszug vermieten können mit einem zusätzlichen Erlös von 792 € nach Steuern.

Angeboten sind sie von einer Genossenschaftswohnung bei null bis hundert. Zum Erwerb der Anteile von 80.000 € benötigen sie nach Einsatz ihres angesparten Eigenkapitals von 30.000 € einen Kredit von 50.000 €, der durch die KfW vergünstigt über 20 Jahre zu monatlichen Kosten von 202 € aufzunehmen ist. Hinzu kommen die monatlichen Gesamtkosten für die Genossenschaftswohnung von 1.069 €, also insgesamt 1.271 €. Abzüglich der Mieterlöse bleiben monatliche Kosten von 479 €.

Würden sie in ihrer Eigentumswohnung bleiben, sind dort auch Neben-, Betriebs- und Verwaltungskosten von monatlich 482 € fällig. Daher fällt ihnen die Entscheidung nicht schwer, sich für das genossenschaftliche Konzept von null bis hundert zu entscheiden.

Generation 2

Beispiel D



Waltraud, 60 Jahre alt

Einkommen:	ca. 2.600€ netto
Eigenkapital:	42.500€
aktuell:	75 qm
angestrebt:	40 qm
lfd. Kosten Genossenschaft:	ca. 570€ / Monat

Waltraud ist 60 Jahre alt und alleinstehend. Sie arbeitet als Lehrerin und wohnt zur Miete auf 75 qm. Sie möchte sich verändern und sucht eine kleinere Wohnung, die in ihr Budget nach Renteneintritt passt. Im Rentenalter wird sie ein monatliches Nettoeinkommen von ca. 2.600€ beziehen.

Im Zuge ihrer Recherchen ist sie auf null bis hundert aufmerksam geworden: Dort kann sie gemeinsam mit ihrer Freundin in eine 3-Zimmer-Wohnung ziehen, in der ihr Anteil an der Wohnfläche 40 qm beträgt. Beide können hier von den sozialen Kontakten profitieren. Für die Anteile von 42.500€, die beim Eintritt fällig werden, verwendet sie ihr Gespartes. Die monatlichen Gesamtkosten betragen dort 570€, was sogar noch günstiger ist als eine entsprechende Mietwohnung für 600€.



Beispiele Generation 2	A	B	C	D
Bewohner:innen (Erw: Erwachsener)	3 Erw.	2 Erw.	1 Erw.	1 Erw.
Alter	46	50	60	60
Parameter	Wohn- gemein- schaft	Kleine Wohnung	Eigen- tumswhg. vorh. (110qm)	Allein- stehend
Angestrebte Wohnung	110 qm	55 qm	75 qm	40 qm
Eigenkapital	-	10.000 €	30.000 €	
Einkommensart (Rente: Rentenerwartung)	Gehalt	Gehalt	Rente	Rente
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	5.250 €	3.500 €	3.100 €	2.600 €
zum Vergleich: monatl. Kosten inkl. Nebenkosten und Betriebskosten für				
- Mietwohnung	1.650 €	825 €	-	525 €
- Eigentumswohnung	3.834 €	1.876 €	482 €	-
Genossenschaftswohnung: monatliche Kosten für Kreditdienst, NK/ BK und bei einem monatl. Nutzungsentgelt von				
- 11,75€/ qm	2.042 €	986 €	479 *€	570 €

* Nettokosten unter Berücksichtigung der Erlöse bei Vermietung der vorhandenen Eigentumswohnung

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