

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 3

Beispiel A



Heide & Helmut, 70 Jahre alt

Einkommen:	ca. 3.000 € netto
Eigenkapital:	50.000 €
angestrebt:	75 qm
Ifd. Kosten Genossenschaft:	ca. 1.200 € / Monat (warm)

Heide und Helmut sind 70 Jahre alt. Die beiden hatten überlegt, die nächsten 5 Jahre zunächst noch in ihrer vertrauten Altbauwohnung zu bleiben. Anschließend könnten sie ja vielleicht in ein Betreutes Wohnen ziehen. Sie erhoffen sich dabei, autark im eigenen Haushalt zu leben, bei Bedarf jedoch Hilfe in Anspruch nehmen zu können. Als monatliche Kosten wurden ihnen vom Betreiber der Einrichtung 800 € pro Person genannt.

Helga und Helmut rechnen damit, ab ihrem 85. Lebensjahr mehr Hilfe im Alltag zu benötigen und denken darüber nach, dann in ein Pflegeheim umzuziehen. Auch dazu haben sich schon erkundigt:

1.000 € pro Person sind hierfür monatlich einzuplanen – ohne Berücksichtigung der zusätzlich anfallenden Pflegekosten. Von Freunden haben sie vom Konzept von null bis hundert erfahren und finden die Idee toll: Einmal eingezogen, ist an einen weiteren Umzug kein Gedanke mehr zu verschwenden. Leichte Hilfe im Alltag oder die Betreuung durch einen Pflegedienst sind im Konzept enthalten.

Zusammen beziehen sie eine monatliche Rente von insgesamt 3.000 €. Für die Genossenschaftsanteile einer 65 qm großen Wohnung und ihren Anteil an den Gemeinschaftsflächen in Höhe von 10 qm setzen sie ihr Eigenkapital von 50.000 € ein. Die verbleibenden 30.000 € werden über einen vergünstigten Kredit der KfW-Bank mit einer monatlichen Rate von 133 € finanziert. Insgesamt sind für die Wohnung monatlich 1.202 € einzuplanen. Aber das beste ist: Sie können sich in die große Gemeinschaft von null bis hundert einbringen und „unter Leuten“ bleiben.



Generation 3 Beispiel B

Ursula, 75 Jahre alt

Einkommen:	ca. 1.500 € netto
Eigenkapital:	47.500 €
aktuell:	75 qm
angestrebt:	45 qm
lfd. Kosten Genossenschaft:	ca. 640 € / Monat (warm)

Ursula ist 75 Jahre alt und wohnt in einer 3-Raum-Wohnung, die sie vor 25 Jahren mit ihrem damaligen Mann bezogen hatte. Inzwischen lebt sie allein in dieser Wohnung. Da ihr die Haushaltsführung auf 75 Quadratmetern zunehmend schwer fällt, denkt sie schon seit längerem an einen Umzug.

Ihr Plan ist es umzuziehen und die nächsten 5 Jahre in einer kleineren, 45 qm großen Mietwohnung in ihrer bisherigen Nachbarschaft zu wohnen. Hierfür würde eine Miete in Höhe von 675 € anfallen. Danach kann sie sich vorstellen, ins betreute Wohnen zu ziehen. Wie ihr bei einem großen Sozialträger gesagt wurde, ist hier mit 800 € monatlich zu rechnen. Bei ihrer Rente von 1.500 € stellt dies natürlich eine hohe Belastung dar und würde sie zukünftig finanziell doch einschränken.

Ursula hörte nun von der Möglichkeit, in ein genossenschaftliches Wohnmodell zu ziehen und dort viele Vorteile nutzen zu können: Hilfs- und Pflegeangebote sind im Haus vorhanden. Auch die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Jung und Alt unterstützen sich gegenseitig, man wird in der Gemeinschaft gebraucht und kann sich einbringen. Und das Beste daran: Sie kann in eine Tandem-Wohnung einziehen. Mit 641 € monatlich ist ihr Anteil auch noch erschwinglich und günstiger als das Wohnen in einer Mietwohnung oder im betreuten Wohnen. Um die Anteile von 47.500 € zu erwerben, wird sie ihr Gespartes verwenden.

Generation 3

Beispiel C



Gerda, 75 Jahre alt

Einkommen:	1.500 € netto
Eigenkapital:	54.500 €
aktuell:	75 qm Eigentumswohnung
angestrebt:	52 qm
lfd. Kosten Genossenschaft:	ca. 741 € / Monat (warm bzw. ca. 201 € bei Vermietung der Eigentumswohnung)

Gerda ist 75 Jahre alt. Aktuell wohnt sie in einer Eigentumswohnung, die sie mit ihrem mittlerweile verstorbenen Mann vor vielen Jahren gekauft hatte. Sie ist gern mitten im Leben und hat sich deshalb damals für das Wohnen direkt in der Innenstadt entschieden. Sie möchte gern weiter rege am gesellschaftlichen Leben teilnehmen und plant, so lange wie möglich autark zu bleiben. Natürlich geht ihr jedoch durch den Kopf, dass sie zukünftig mehr und mehr auf Hilfe angewiesen sein könnte.

Deshalb kann sie sich vorstellen, in 5 Jahren ins betreute Wohnen und weitere 5 Jahre später ins Pflegeheim zu ziehen. Hierfür muss sie im betreuten Wohnen mit 800 € monatlichen Kosten rechnen, das Pflegeheim muss mit 1.000 € kalkuliert werden. Da sie ihre Eigentumswohnung gern behalten möchte, wird sie diese vermieten. Die 540 € Mieteinnahmen und ihre Rente in Höhe von 1.500 € ergeben ein monatliches Einkommen von 2.040 €.

Eine Bekannte bringt Gerda auf die Idee, sich mit dem genossenschaftlichen Wohnen im Projekt null bis hundert zu beschäftigen. Das Konzept überzeugt sie: Hier kann sie sich ihren Wunsch nach Teilnahme am gesellschaftlichen Leben auch im hohen Alter erfüllen und hat gleichzeitig alle Annehmlichkeiten, wie sie das Betreute Wohnen verspricht. Gerda staunt: mit nur 741 € monatlich ist genossenschaftliches Wohnen sogar deutlich erschwinglicher als sie dachte. Die fälligen Genossenschaftsan-teile von 54.500 € kann sie von ihrem Ersparnen bezahlen.



Beispiele Generation 3	A	B	C
Bewohner:innen (Erw:Erwachsener)	2 Erw.	1 Erw.	1 Erw.
Alter	70	75	75
Parameter	Paar	Single	Eigentumswhg. vorh.
Angestrebte Wohnung	75 qm	45 qm	52 qm
Eigenkapital	50.000 €	50.000 €	54.500 €
Einkommensart	Rente	Rente	Rente
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	3.000 €	1.500 €	1.500 €
zum Vergleich: monatl. Kosten inkl. NK/BK - für Mietwohnung - für Eigentumswohnung	1.125 € -	675 € -	- 225 €
Genossenschaftswohnung: monatliche Kosten für Kreditdienst, NK/BK und bei einem Nutzungsentgeld von - 11,75 €/ qm	1.202 €	641 €	201* €

* 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