

null bis hundert

Modellstudie zum
Mehrgenerationenwohnen



null bis hundert

Modellstudie zum
Mehrgenerationenwohnen

gefördert von



Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Mit dem Bundesprogramm „Leben wie gewohnt“ werden Bau- und Investitionsprojekte gefördert, die auf ein nachhaltig funktionierendes Wohnumfeld orientieren. Das hier dargestellte Konzept „null bis hundert“ strebt bedarfsgerechten Wohnraum und eine lebendige Nachbarschaft für möglichst jede Lebenssituation an, gestaltet und getragen durch eine solidarisch handelnde Gemeinschaft der Generationen.

Die Modellplanung zu „null bis hundert“, diese Broschüre sowie die mediale Aufbereitung des Projekts konnten nur durch einen Förderzuschuss des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und freundlicher Unterstützung des FORUM Gemeinschaftlich Wohnen e.V., Hannover, realisiert werden.

Selbst großes ehrenamtliches Engagement allein reicht manchmal nicht aus, um neue Ideen zu verwirklichen. Die gewährte finanzielle Unterstützung ermöglichte es uns, das Wohnkonzept zu konkretisieren, weiterzuentwickeln und darzustellen. Damit ist ein weiterer Meilenstein geschafft!

Herzlichen Dank dafür von Mitgliedern und Mitmachern der jungen Genossenschaft null bis hundert eG !

Dresden, Mai 2021

Diese Broschüre illustriert, wie das Mehrgenerationen-Projekt null bis hundert aufgebaut und organisiert ist. Es werden viele Aspekte beleuchtet, die das Projekt ausmachen. Dargestellt wird auch das geplante Wohnungsangebot und die Finanzierung im Rahmen einer Genossenschaft.

Diese Modellplanung stellt die Grundlage für die weitere inhaltliche Entwicklung des Projekts sowie die bauliche Planung dar.

Das Konzept zeigt Lösungsansätze bezüglich der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Es reagiert auf heutige Lebensentwürfe und sich häufig wandelnde soziale Strukturen. Auch die Gefahr der Vereinsamung – bei jüngeren und älteren Menschen gleichermaßen – verlangt nach Wohnalternativen.

Wegen der schrumpfenden Ressourcen sind das Thema Nachhaltigkeit und die Idee des Teilens für alle Generationen wichtig.

Die Modellplanung kann auch Leitfaden und/oder Diskussionsgrundlage für Wohnprojekte an anderen Orten sein, die ähnliche Ziele verfolgen.

Zur besseren Verständlichkeit ist am Ende der Broschüre ein Glossar angefügt, in dem spezielle Begriffe erläutert werden. Und um alle anzusprechen, wird in den Texten der Doppelpunkt benutzt:

Liebe Leser:innen, viel Spaß bei null bis hundert!

Inhalt

null bis hundert	1
-----------------------------------	---

1 Gemeinschaft

Das Projekt	3
Kultur des Helfens.	11
Kommunikation.	19
Nachhaltigkeit.	28
Mobilität	32

2 Wohnen

Gemeinsam Wohnen	35
Generation 1	49
Generation 2	53
Generation 3	57

3 Genossenschaft

Organisation	61
Finanzierung	62
Mitglied werden	81

Glossar	82
--------------------------	----

Impressum	86
---------------------	----



null bis hundert

null bis hundert ist als Genossenschaft organisiert. Im Wohnprojekt finden Menschen aller Altersgruppen möglichst optimale Bedingungen für das Wohnen in jedem Lebensabschnitt.

Das Projekt ist eine Initiative von Dresdner Bürger:innen, die das Bauvorhaben in Dresden realisieren wollen. Als Rechtsform wurde im Herbst 2020 die Genossenschaft gewählt. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Broschüre ist die „null bis hundert eG“ auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück.

Gegenseitige Unterstützung können nicht nur Familien brauchen. Alle kennen Situationen, in denen Hilfe gut tut. In jedem Alter muss es außerdem möglich sein, zu bleiben, wo man schon lange wohnt. Die beste Nachbarschaft kann jedoch keine professionelle Pflege ersetzen. Deshalb wird im Projekt eine kleine Pflegezentrale integriert. Hier wird Hilfe organisiert und bereitgestellt, wo und wann immer sie gebraucht wird.

Ziel ist es, die jeweiligen Bedürfnisse in allen Lebensphasen und möglichen Situationen bei der Gestaltung der Wohnungen und Gemeinschaftsräume zu berücksichtigen.

1

Gemein-
schaft

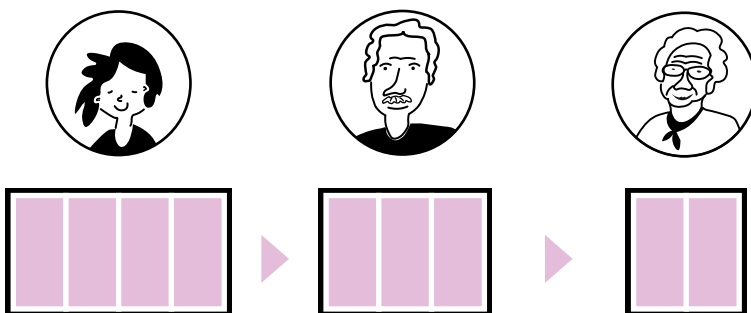
Das Projekt

Zentrales Element von null bis hundert ist es, dass alle Generationen unter einem Dach zusammen wohnen und leben. Neben den privaten Wohnungen gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume. Es gibt viele Möglichkeiten, sich zu begegnen und den Alltag gemeinsam zu gestalten.

Bei null bis hundert wohnen Kinder und Erwachsene jeden Alters. Es leben Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf in einem Haus. Wir streben eine Kultur des Helfens an und sehen den Mehrwert, den wir durch Teilen erreichen können.

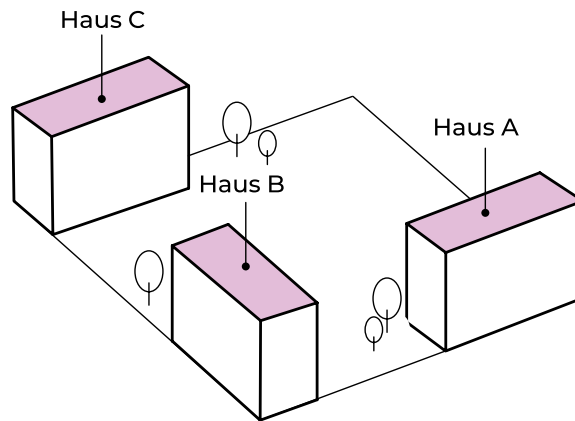
Das heißt bei uns, dass wir unseren Wohnraumbedarf reflektieren und auf die jeweilige Lebenssituation anpassen. Wir sehen den Bedarf junger Familien und gleichzeitig die Unmöglichkeit, in einer Welt beschränkter Ressourcen beispielsweise eigene Gästezimmer in Reserve zu halten.

Unser Ziel ist eine Projektgemeinschaft, die als großes Ganzes ein Zuhause bietet. Die individuelle Wohnung wächst zumeist ans Herz, doch sie ist nicht das Wichtigste. In unserer Genossenschaftssatzung haben wir daher die grundsätzliche Bereitschaft thematisiert, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, wenn z. B. eine Familienwohnung nicht mehr gebraucht wird.



»Finde ich hier **meinen Platz** ?«





Drei Hausgemeinschaften

Bei null bis hundert werden ungefähr 120 Menschen wohnen. Mit dieser Projektgröße wird es möglich, ein Spektrum an Gemeinschaftsräumen anzubieten und eine Pflegezentrale wirtschaftlich zu betreiben.

Für eine lebendige und doch überschaubare Nachbarschaft sind das sehr viele Menschen. Daher werden drei Hausgemeinschaften gebildet, in denen jeweils drei Generationsgruppen vertreten sind. So ergibt sich eine Struktur, in der man sich kennt – mit allen Stärken und Schwächen.

Eine Hausgemeinschaft organisiert sich um ein gemeinsames Treppenhaus. In den Obergeschossen entstehen Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts und gemeinschaftliche Räume. Im Erdgeschoss gibt es Wohnraum, einen großen Hausgemeinschaftsraum und weitere Räumlichkeiten, z.B. für Gewerbe.

Generation 1
0 bis 50 Jahre

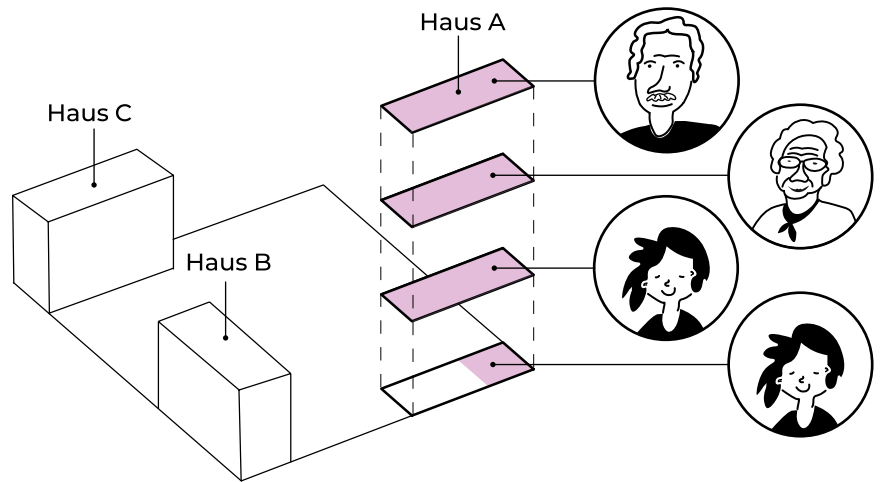


Generation 2
45 bis 75 Jahre



Generation 3
über 70 Jahre





Drei Generationen

Es ist ein Unterschied, ob die alltäglichen Herausforderungen einer Familie mit Kindern bewältigt werden müssen oder ob wir im Freundeskreis über unsere erwachsenen Kinder reden, die längst aus dem Haus sind. Im höheren Alter ergeben sich neue Themen bei der Bewältigung des Alltags.

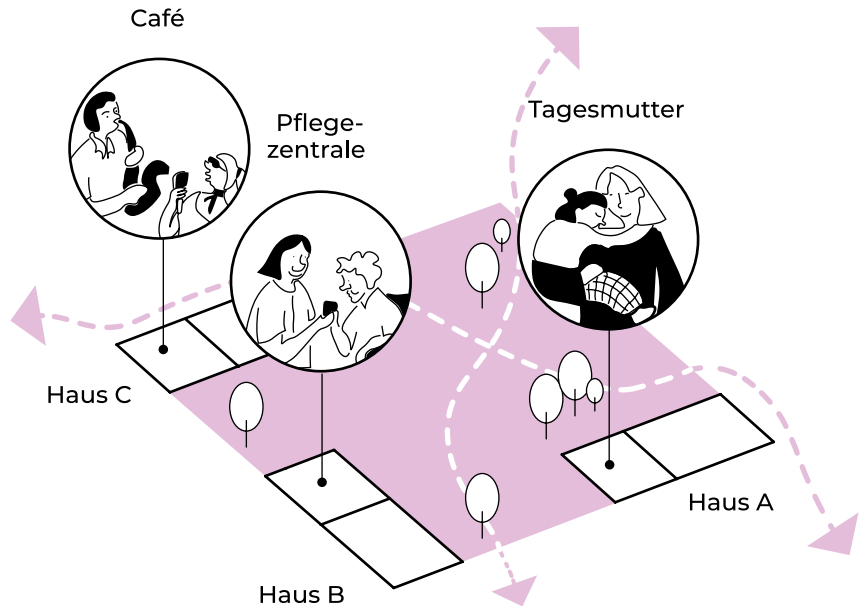
Der demografische Wandel und die verschiedenen Lebensentwürfe erfordern passende Wohnungen. Anzustreben sind daher generationsgerechte Grundrisse für Jung und Alt.

Natürlich kann der Austausch zwischen den Generationen sehr bereichernd sein. Klar ist aber auch, dass wir in den unterschiedlichen Lebensphasen einen sehr verschiedenen Alltag leben. Im Projekt null bis hundert soll darauf Rücksicht genommen werden, indem Raum für beides bleibt: Privatheit und solidarische Gemeinschaft der Generationen.

Bei null bis hundert haben wir uns entschieden, das Wohnungsangebot für drei Altersgruppen zu gestalten: für die Jüngeren, die mittlere Altersgruppe und die Senior:innen. Diese drei Gruppen nennen wir Generationen. Menschen aus allen drei Generationen bilden zusammen eine Hausgemeinschaft im Alter von 0 bis 100!

»Wo treffen wir die
anderen aus
dem **Stadtviertel**?«





Verankert im Stadtviertel

Nicht immer die gleichen Gesichter – wir wollen auch Kontakt zu unseren Nachbar:innen im Stadtviertel. Das Projekt ist keine Insel. Es ist ein passendes Teil im Stadtteil-Puzzle.

Abhängig von der Lage des Grundstücks und dem Bedarf im Stadtviertel schafft null bis hundert im Erdgeschoss der Gebäude sogenannte Optionsflächen. Diese werden für gewerbliche oder andere Nutzungen vermietet und sollen dem Austausch mit der Nachbarschaft im Quartier dienen. Krabbelgruppe und Proberaum, Fahrradwerkstatt und Coworking-Space – vieles ist möglich. Hier ist die Pflegezentrale angesiedelt, die bis ins Viertel wirkt.

Angedacht ist ebenso ein kleines Stadtteil-Café, das durch die Bewohner:innen des Projekts null bis hundert oder eine Pächter:in betrieben wird. Ein angeschlossener Veranstaltungsraum kann für genossenschaftliche, kulturelle und private Veranstaltungen genutzt werden. Andere Menschen aus dem Stadtviertel können diesen Raum stunden- oder tageweise mieten.

»... und ich übernehme
dann mal
die Kinder?«



Kultur des Helfens

In einer aktiven Nachbarschaft erhoffen wir uns ein gutes und solidarisches Miteinander. Mit unserem generationsübergreifenden Hauskonzept schaffen wir Strukturen, die – jenseits jeder Sozialromantik – ein alltägliches Helfen initiieren, aber auch zur Bewältigung von Konflikten beitragen.

Beides ist erforderlich: Die Bereitschaft zu helfen ebenso wie die Bereitschaft, Unterstützung anzunehmen. Manchmal reicht ein offenes Ohr bei einer Tasse Kaffee, manchmal braucht es Tatkraft.

Wir sind davon überzeugt, dass das Zusammenleben von Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Kompetenzen für alle bereichernd sein kann. Bei null bis hundert bedeutet Inklusion, dass hier viele wohnen können: Menschen ohne Unterstützungsbedarf und solche, die regelmäßig Hilfe brauchen.

Damit das Wohnen bei null bis hundert Inklusion ermöglicht, sind alle gemeinschaftlichen Bereiche barrierefrei gestaltet, ebenso die meisten Wohnungen. Einige Wohnungen in jedem Haus sind darüber hinaus rollstuhlgerecht. Es wird natürlich Nischen geben, die nicht für alle nutzbar sind: Eine Hochebene für Kinder darf es schon sein. Doch wir streben an, die Welt mit den Augen der Anderen zu sehen.

Hilfe vor Ort: Die Pflegezentrale

Selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben und trotzdem jederzeit Hilfe und Unterstützung erhalten – das möchten Menschen jeden Alters. Die Genossenschaft schließt daher auf Augenhöhe einen Kooperationsvertrag mit einem Pflegedienst. Dieser betreibt die im Wohnprojekt ansässige „Pflegezentrale“, von der aus Hilfe, Unterstützung und Pflege organisiert werden. Das Wohnprojekt null bis hundert kann damit für einige Menschen eine belastbare Alternative zu Heimen und Einrichtungen sein, ohne auf die aufopfernde Unterstützung durch Angehörige zu setzen.



Als Genossenschaft wollen wir eine gute Infrastruktur für alle Beteiligten – also auch für diejenigen, die in Assistenz und Pflege arbeiten. Das Projekt ist groß genug, um ein attraktives und wirtschaftliches Arbeitsfeld für Profis in diesem Bereich zu sein.

Dienstleistungen der Pflegezentrale sind die häusliche Krankenpflege und sogenannte Pflegesachleistungen. Das sind körperbezogene Pflegemaßnahmen, pflegerische Betreuungsmaßnahmen und häusliche Pflegehilfe. Ebenso wird Unterstützung im Alltag gegeben und Hilfe durch Angehörige, Nachbarn und Hauswirtschaftsdienste angeleitet und flexibel organisiert.

Nicht nur Senior:innen sind auf tägliche Unterstützung oder Pflege angewiesen. Auch jüngere Menschen mit Beeinträchtigungen wissen ein Wohnumfeld zu schätzen, das Inklusion anstrebt und die Sicherheit durch Hilfe im Hintergrund bietet. Vorstellbar ist, dass ein Mensch eine Wohnung zusammen mit seiner persönlichen Assistenz bewohnt. Diese kann bei personellen Engpässen durch den Pflegedienst unterstützt werden.

Dem Pflegedienst werden nach Vereinbarung von Qualitätsstandards geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt. Für die Pflegenden und für die Bewohner:innen sind die kurzen Wege von erheblichem Vorteil, denn so bleibt Zeit für zusätzliche Stippvisiten.



*»Pflegende mit
kurzen Wegen im Quartier
statt Stunden hinter dem Steuerrad?«*

Tagespapa oder Tagespflege?

Die Optionsräume im Erdgeschoss können mancherlei ermöglichen: Werden im Stadtteil noch Räume zur Kinderbetreuung gesucht? Oder besteht Bedarf eher an einer Tagespflegeeinrichtung?

Im Erdgeschoss jeden Hauses werden Räume zur gewerblichen und anderweitigen Nutzung vorgesehen. Zeitweilig sind diese Optionsflächen vielleicht eher von Nutzen für Angebote, die sich an junge Familien richten – vielleicht eine Krabbelgruppe im Wechsel mit einem Eltern-Kind-Treff, vielleicht eine professionell betriebene kleine Kinderbetreuungsstätte?

Oder es entsteht eine überschaubare Tagespflegeeinrichtung, offen für Menschen aus dem Projekt und dem Stadtviertel. Hierdurch könnte das Spektrum von Pflege und Assistenz um einen Aspekt erweitert und dem eingebundenen Pflegedienst nachhaltig Wirtschaftlichkeit gesichert werden.

Die Grundrisse und Medienanschlüsse sind so gestaltet, dass vieles möglich ist.



»Wo verbringe
ich **meinen Tag**
nicht allein?«



»Wie lebt man mit
Beeinträchtigungen **einfach
mittendrin?**«



Technische Unterstützung

Nachbar:innen, Familienangehörige oder Pflegekräfte können nicht immer und überall präsent sein. Deshalb integrieren wir auch ein Hausnotrufsystem und prüfen technische Assistenzsysteme zur Ergänzung der allgemeinen technischen Gebäudeausstattung.

Solche digitalen Systeme können die Unterstützungsleistungen der Helfer:innen sinnvoll ergänzen. So wie Rauchwarnmelder seit langem Stand der Technik sind, werden uns in naher Zukunft technische Assistenzsysteme bei der Alltagsbewältigung dienen.



Nicht nur die Ortung eines liegengebliebenen Mobiltelefons ist dann möglich. Das Smartphone erinnert bei Bedarf an die Einnahme der Medikamente und protokolliert diese. In einer Not-situation kann Hilfe automatisch angefordert werden. Parallel werden Daten zum Standort und zu den Umständen übertragen.

Bei null bis hundert sind wir uns aber auch bewusst, dass immer wieder auf's Neue Vor- und Nachteile einer technischen Errungenschaft kritisch zu hinterfragen sind. Gegeneinander abzuwägen sind zum Beispiel das Recht auf Selbstbestimmung und Fürsorgepflichten. Ebenso gilt einerseits die Notwendigkeit von Datenschutz und andererseits der Wunsch, Wissen zu teilen.



»Wie stimmen sich
120 Bewohner:innen
miteinander ab?«



Kommunikation

Die Genossenschaft mit ihren Organen bietet gemäß Genossenschaftsrecht den Rahmen für Entscheidungen und Verantwortung. Dabei sind die Aufgaben des Vorstands und des Aufsichtsrats in der Satzung festgelegt. Die Mitglieder wiederum entscheiden in der Generalversammlung.

Da die Generalversammlung nur über wesentliche Themen berät und nicht oft einberufen wird, braucht es überschaubare Einheiten. In Gesprächskreisen können gleichberechtigt die alltäglichen Themen des Zusammenlebens besprochen und geregelt werden. Dabei gilt: Es diskutieren und entscheiden all die Bewohner:innen, für die eine Entscheidung Auswirkungen hat und diejenigen, die Verantwortung tragen.

So steht es auch in unserem Leitbild:

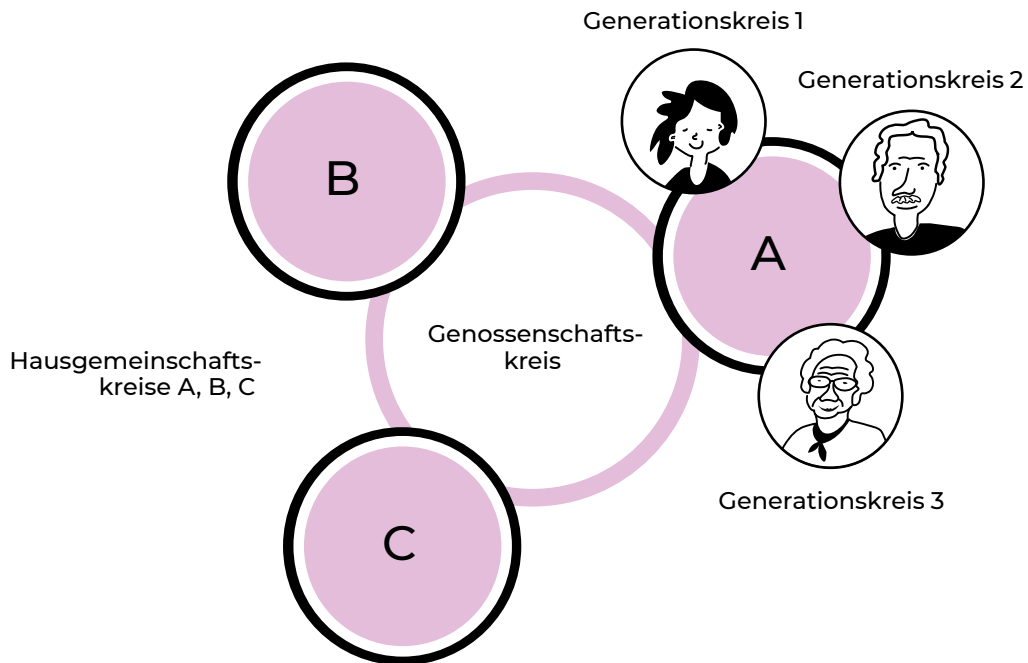
„Wir pflegen eine offene und respektvolle Kommunikation. Die Bewohner:innen einer jeweiligen Gruppe regeln eigenverantwortlich ihr Zusammenleben. Die Bewohner:innen streben den Ausgleich unterschiedlicher Interessen an.“

Damit alle Bewohner:innen an der Diskussion beteiligt werden können, sind die Gesprächskreise den Struktureinheiten zugeordnet. So können alle ihr Wissen und ihre Erfahrungen in die Diskussionen einbringen. Entscheidungen müssen nicht einstimmig sein. Ziel ist es, ein Problem so zu lösen, dass die Entscheidung von allen Beteiligten mitgetragen wird. Beim Herausfinden, welche Lösung den geringsten Widerstand erzeugt, kann zum Beispiel die Methode „Systemisch Konsensieren“ genutzt werden.



Gertrud hat im Ruhestand ihre neue Leidenschaft des Malens und Zeichnens für sich entdeckt. Im großen Hausgemeinschaftsraum möchte sie gerne für vier Wochen ihre Bilder aufhängen. Zuerst stellt sie die Idee in ihrer Generationsgruppe vor. Die Idee wird weiter zur Abstimmung in den Hausgemeinschaftskreis getragen. Die anderen Generationsgruppen der Hausgemeinschaft werden durch ihre Vertreter:innen zum Vorschlag befragt: Alle freuen sich über die Abwechslung im Gemeinschaftsraum! Martin aus Generation 1 bietet seine Hilfe beim Aufbau an und kontaktiert Gertrud direkt über die nbh-App, die digitale Genossenschaftsplattform. Doch wo können überhaupt Bilder aufgehängt werden? Das Anliegen wird daher noch kurz im Genossenschaftskreis besprochen und die nötigen Informationen von den Bauverantwortlichen eingeholt.





Gesprächskreise

Im Wohnprojekt werden räumlich überschaubare Nachbarschaften gebildet, in denen man sich gut miteinander abstimmen kann.

Es gibt neun Generationsgruppen und drei Hausgemeinschaften, die sich regelmäßig treffen. In den insgesamt zwölf Gesprächskreisen werden die für sie relevanten Themen besprochen und Entscheidungen gefällt. Alle drei Hausgemeinschaften sind im Genossenschaftskreis vertreten.

Beim Genossenschaftskreis sind auch Vorstand und Aufsichtsrat anwesend. So wird abgesichert, dass alle Entscheidungen auch konform zu den Beschlüssen der Genossenschaft sind – wie zum Beispiel dem jährlich von der Generalversammlung beschlossenen Haushaltsplan.

Beschlüsse des Genossenschaftskreises, die Genossenschaftsrecht und Satzung betreffen, müssen durch Beschlüsse der jährlich tagenden Generalversammlung bestätigt werden.

Arbeitsgruppen

Benötigt die Klärung eines Themas mehr Zeit, so werden temporäre oder dauerhafte Arbeitsgruppen gebildet. Sie bereiten Entscheidungen zu inhaltlichen Themen vor und beraten die Kreise und Organe der Genossenschaft. Wie die Beiräte einer Genossenschaft haben sie zwar keine Entscheidungsbefugnis, tragen aber wesentlich zur Gestaltung des Projekts bei.



Denkbar und aktuell aktiv sind beispielsweise Arbeitsgruppen für Öffentlichkeitsarbeit, Pflege & Unterstützung, IT (Informationstechnik), Bau und Garten.

Auch ein Wohnbeirat wird berufen. Dieser überlegt und schlägt vor, welche neuen Nachbar:innen in freie Genossenschaftswohnungen einziehen sollen.



Christina ist neu eingezogen. Sie würde gerne die Genossenschaftsmitglieder und Nachbar:innen der anderen Häuser in lockerer Runde kennen lernen. Schön fände sie ein Sommerfest mit Musik und Programm. Die Idee verbreitet sie über die nbh-App, die digitale Genossenschaftsplattform. Es melden sich gleich fünf Mitglieder, die eine neue AG „Sommerfest“ bilden. Die Gruppe bekommt vom Vorstand ein Budget zugesprochen, über das sie frei verfügen darf. Zusammen mit der AG Café und der AG Öffentlichkeitsarbeit wird das Fest vorbereitet. Alle Mitglieder und Bewohner:innen werden über die digitale Genossenschaftsplattform informiert und eingeladen. Auch das Wetter spielt mit und alle haben einen lustigen, langen Sommerabend.

Tägliche Dinge teilen:
*Kann mir jemand einen großen
Rucksack leihen?*

Mobilität optimieren:
*Ich öle morgen Nachmittag das
Lastenfahrrad!*

Raum buchen:
Gästezimmer reserviert für 29.02.

Sammelbestellungen:
*Die Gemüselieferung vom Biohof ist da!
Bitte im Café abholen...*

Hilfe organisieren:
*Wer kann am Dienstag mit Gerlinde
zum Arzt fahren?*

Begegnungen fördern:
Im Garten gibt's jetzt Kaffee!



Digitale Nachbarschaft

Wir leben im Internet-Zeitalter. Unser Alltag wird immer digitaler. Das wirkt sich auch auf das Wohnen aus. Digitale und technische Angebote werden uns zunehmend unterstützen. Sie werden aber nie den persönlichen Kontakt ersetzen.

Bei null bis hundert werden Technik-Lösungen dort eingesetzt, wo sie tatsächlich einen Mehrwert für das Zusammenleben bringen. Die digitalen Mittel müssen einfach verständlich und somit für alle nutzbar sein.

Geplant ist eine genossenschaftseigene „App“ für Endgeräte wie Smartphone, Tablet oder Laptop. Diese Plattform soll multifunktional sein wie ein „digitales Schweizer Messer“. Hier werden viele Informationen, Angebote und Dienste rund um's Wohnen und Leben gebündelt. Außerdem dient sie der digitalen Vernetzung der Arbeitsgruppen und der genossenschaftlichen Organe.

Alle Bewohner:innen haben auf dieser digitalen Plattform ein eigenes Profil mit weitestgehend barrierefreiem Zugang zu den Nutzerbereichen, die sie betreffen.



»Kann mir jemand
einen großen
Rucksack
leihen?«

Alle können dabei sein

Wichtig ist, dass möglichst alle die heutigen technischen und digitalen Möglichkeiten gut nutzen können – nicht nur die Technik-Begeisterten. Einige aus der Gemeinschaft können hier Wunder bewirken: Digital-Lots:innen unterstützen jene im Projekt, die den Unterschied zwischen Bit und Byte nicht kennen. Sie richten den Zugang auf dem neuen Handy ein oder geben einen kleinen Kurs, wie man seine Daten gut schützen kann.

Darüber hinaus sorgt die IT-Arbeitsgruppe für eine leistungsfähige digitale Infrastruktur im Projekt. Mit breitbandigem Internet-Zugang ist Homeoffice problemlos möglich. Und in der Freizeit kann ich den Lieblingsfilm jederzeit nochmals sehen.

Datensicherheit und Datenschutz werden unter anderem durch eigene Server und lokale Datenverarbeitung gewährleistet.

Technische Installationen werden unter Aspekten der Nachhaltigkeit realisiert. Die angeschafften Geräte sollen umrüstbar, erweiterbar und wiederverwendbar sein. Nicht jede:r muss jedes Gerät alleine für sich besitzen. Gute Drucker können zum Beispiel geteilt, Beamer können ausgeliehen werden. Die gemeinsame Anschaffung qualitätvoller Produkte kann hier langfristig Kosten sparen.



Nachhaltigkeit

Als Genossenschaft null bis hundert denken wir langfristig. Dabei sehen wir uns in Verantwortung sowohl für unsere Mitglieder wie auch für spätere Generationen. Nachhaltiges Handeln ist somit für uns ein Muss. Es umfasst Aspekte der Ökologie, der Wirtschaftlichkeit und des Sozialen.

»Warum sollte sich
eine Genossenschaft
nachhaltiges Bauen
leisten?«



Ökologie

Angestrebt werden zukunftstaugliche Gebäude mit vielseitig nutzbaren Grundrissen. Mit einer ökologischen Bauweise wollen wir gesunde Rahmenbedingungen für die Bewohner:innen schaffen und die beschränkten Ressourcen unserer Erde schonen. Wir planen daher die Errichtung energieeffizienter Gebäude mit vergleichsweise geringen Außenwand- und Dachflächen bei hohem Gebäudevolumen.

Die Baumaterialien für Tragwerk, Dämmung und Ausbau werden weitestgehend aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen. Auch Recycling-Baustoffe kommen zum Einsatz. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sorgen für frische Luft in den Wohnungen und mindern den Wärmeverlust. Photovoltaik-Anlagen auf den großflächigen Dächern können den Strom zum Eigenverbrauch oder für Wärmepumpen liefern.

Wir denken die Energiezyklen jedoch auch über den Tellerrand hinaus: Die Abwärme einer benachbarten Server-Farm, Fernwärme oder ein Blockheizkraftwerk mit regenerativen Brennstoffen sind Möglichkeiten zum nachhaltigen Umgang mit Wärme und Energie.

Das auf Dächern und Hofflächen anfallende Regenwasser wird gespeichert und weiter genutzt. Bei besonders starkem Regen ist für Versickerung auf dem Grundstück gesorgt. Bäume und Vegetation im Gemeinschaftsgarten, begrünte Höfe und Fassaden tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Errichtung jedes Neubaus erfordert viel Energie für Herstellung, Transport und Verarbeitung der Baustoffe. Alternativ dazu prüfen wir daher die Weiternutzung von Bestandsimmobilien.

Gesellschaft & Soziales

Wo fühle ich mich „zu Hause“? Es sind Orte und Menschen, die mir vertraut sind, an die ich mich über einen längeren Zeitraum gewöhnt habe. Mit dem Konzept von null bis hundert sollen solche gewachsenen Beziehungen nachhaltig bewahrt werden, auch wenn sich die sonstigen Rahmenbedingungen im Laufe des Lebens ändern.

Als Genossenschaftsmitglied und Bewohner:in des Wohnprojekts gibt es die Chance, aber auch die Verantwortung zur Gestaltung des eigenen Wohnumfeldes. Das Gefühl von „Zuhause“ und ein zwischenmenschliches Geflecht kann wachsen und bewahrt werden, wenn Platz und Struktur dafür vorbereitet sind. Die breiten Flure und Gemeinschaftsräume auf jeder Etage, insbesondere aber der Hausgemeinschaftsraum im Erdgeschoss jedes Hauses sind vielfältig nutzbar – ganz gemäß Interesse und Engagement der hier lebenden Menschen.

Kommt die gesamte Genossenschaft zusammen, werden dazu das Café oder der Veranstaltungsraum genutzt.



Wirtschaftlichkeit

Ein genossenschaftliches Bauvorhaben muss wie jedes andere Projekt wirtschaftlich sein. Die hohe Investition muss sich lohnen. Das heißt für uns: Wir wollen wortwörtlich preiswertes Wohnen für Jung und Alt.

Die Investition soll allen zugute kommen: den heute investierenden Mitgliedern und jenen, die in fünfzig Jahren hier wohnen werden. Nachhaltiges Wirtschaften heißt bei null bis hundert, ein Wohnprojekt mit Zukunft zu entwickeln. Standort, Baukonstruktion, Materialien und auch Gestaltung müssen daher unter Aspekten des Werterhalts gewählt werden. Dabei sind die Folgekosten der Instandhaltung ebenso zu betrachten wie die möglichen Auswirkungen auf unsere Umwelt.

Den Mitgliedern soll ermöglicht werden, ihr Erspartes mittel- oder langfristig in eine wertstabile Immobilie einzubringen. Das in der Satzung verankerte Solidarprinzip ermöglicht auch Menschen mit wenig Eigenkapital den Zugang zur Genossenschaft und ist ein Schritt in eine zukunftstaugliche Gesellschaft.

Der Wohnraum wird bei null bis hundert möglichst effektiv genutzt werden. Durch wechselseitige oder gemeinsame Nutzung von Sonderräumen wie Gästezimmer, Arbeitszimmer und Werkstatt teilen sich die Kosten auf viele auf. Junge Familien bekommen den Platz, den sie brauchen, weil schrumpfende Haushalte ihre Wohnfläche dem gesunkenen Bedarf anpassen. In einer wachsenden Stadt wie Dresden wird knapper Wohnraum somit solidarisch geteilt und Bauland effektiv genutzt.

Mobilität

In unserem Wohnprojekt spielt die Mobilität als Grundrecht der Bewohner:innen eine sehr wichtige Rolle. Mobilität hat viele Facetten und spiegelt sich für die Generationen 1 bis 3 unterschiedlich wider.

Mobilität beginnt für uns bereits im Wohnprojekt. Wir realisieren barrierefreie Zugänge zu jeder Wohnung, zu den gemeinschaftlichen Räumen und Flächen sowie kurze, rollstuhlgerechte Wege zwischen den Häusern und ins erweiterte Wohnumfeld.

Für die Mobilität außerhalb des Wohnprojekts ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn, Bus, Zug) besonders wichtig. Das ist ein wesentliches Kriterium bei der Wahl des Grundstücks. Der sichere Fußweg zur nächsten Haltestelle sollte 5 bis 10 Minuten nicht überschreiten.

Besondere Berücksichtigung findet der Radverkehr. Dazu gehören für uns leicht zugängliche, gemeinschaftliche und sichere Abstellmöglichkeiten, eine kleine Fahrrad-Werkstatt sowie der Zugang zum Bike-Sharing oder die Ausleihmöglichkeit von Lastenrädern.





Gelegentlich werden die Bewohner:innen auch ein Auto brauchen, weil die Fahrt per öffentlichem Nahverkehr nicht möglich oder ein Transport zu bewältigen ist.

Stellplätze brauchen allerdings viel Freifläche – oder eine teure Tiefgarage. Daher streben wir an, den Anteil privater PKW möglichst gering zu halten. Stattdessen sollen Autos anteilig genutzt werden. Diese werden gemeinschaftlich angeschafft oder durch einen ortsansässigen Anbieter bereitgestellt. Wir orientieren dabei auf emissionsarme Elektrofahrzeuge in einem sinnvollen Spektrum von Einsitzer-Fahrzeug bis Transporter.

Über die digitale Plattform der Genossenschaft werden Mitfahrgelegenheiten und Fahrgemeinschaften gefördert. So wird auch die Gemeinschaft innerhalb des Projekts gestärkt. Mit Blick in die Zukunft erwarten wir die Zunahme bedarfsgerechter Service-Angebote (Taxi, Shuttle- und Fahrservices), die digital gebucht und abgerechnet werden.

Grundsätzliches Ziel ist jedoch die Reduzierung jener Mobilität, die nicht der Lebensqualität dient. So können beispielsweise durch den organisierten, gemeinsamen Einkauf oder Transport schon viele Kilometer auf der Straße entfallen.

2

Wohnen

Gemeinsam Wohnen

Bei null bis hundert gehört es zum Konzept, aus einer großen Wohnung in eine kleinere umzuziehen, wenn die Wohnung für den eigenen Bedarf zu groß geworden ist. Damit schaffen wir Platz für die, die ihn wegen Familienzuwachs brauchen. Für die Familienfeier, das Geburtstagsessen mit Freund:innen und den weit angereisten Gast gibt es im Haus genügend Räume!

Die Wohnungen sind auf unterschiedliche Bedürfnisse in verschiedenen Lebensphasen zugeschnitten. Hier finden wir Privatsphäre und Rückzugsorte.

Daneben gibt es auf allen Geschossen Flächen, die variabel genutzt werden können. Außerdem hat jedes Haus Räume, die der gesamten Hausgemeinschaft zur Verfügung stehen. So ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für das Wohnen, aber auch für gemeinsame Initiativen wie eine Krabbelgruppe, einen Arbeitsraum für Co-Working oder einen Meditationsraum. Vielleicht benötige ich keinen eigenen Balkon, sondern nutze die gemeinsamen Freiflächen? Was für manche wichtig ist, steht bei anderen an zweiter Stelle.

Im Gemüsegarten oder in der Werkstatt gibt es viele Möglichkeiten für alle. Was ich mir alleine nicht leisten kann, wird durch das Teilen mit anderen realisierbar. Werthaltige Werkzeuge und Geräte können somit auf Dauer finanziert werden.

»Hallo, darf ich dir den **Schlüssel**
für die Fahrradwerkstatt
zurückgeben?«



Die Hausgemeinschaft

Unser Konzept: Der Alltag lebt sich leicht mit Menschen Tür an Tür, die in ähnlichen Lebensabschnitten sind. Der babywinkende Papa im Rentenalter ist doch eher die sprichwörtliche Ausnahme. Das Alter eint uns, dahinter tritt vieles zurück.

Wir sehen die hohe Qualität des Austauschs zwischen den Generationen. Dafür gestalten wir Hausgemeinschaften, in denen alle Altersgruppen vertreten sind. Allerdings hat eine junge Familie nun mal andere Bedürfnisse und andere Themen als Menschen mittleren Alters. Diese wiederum haben einen anderen Alltagstakt als Senior:innen.

Der Platzbedarf und die Anforderungen an die Wohnung in den unterschiedlichen Lebensphasen sind grundsätzlich verschieden.

Im Sinne der Nachhaltigkeit erklären sich die Mitglieder bei null bis hundert bereit, ihren tatsächlichen Bedarf an Wohnfläche regelmäßig zu prüfen. „Solidarisches Wohnen“ kann dann heißen, auf der Etage, innerhalb der Hausgemeinschaft oder des Wohnprojekts die Wohnung zu wechseln. Dies kann bei Änderung der familiären Verhältnisse innerhalb der Generationsgruppe ebenso der Fall sein wie in Situationen, wenn Kinder ausziehen und somit Haushalte schrumpfen.



Die 3 Generationsgruppen

Die Anordnung der Generationen auf eigenen Etagen ergibt sich aus den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Altersgruppen. In der hier beispielhaft dargestellten Modellplanung gehen wir von einer 4-geschossigen Bebauung in städtischer Umgebung aus.

»**Wer wohnt wo**
bei uns im Haus?«



Sinnvoll erscheint uns, jeder Generation eine Etage zuzuordnen:

Generation 1

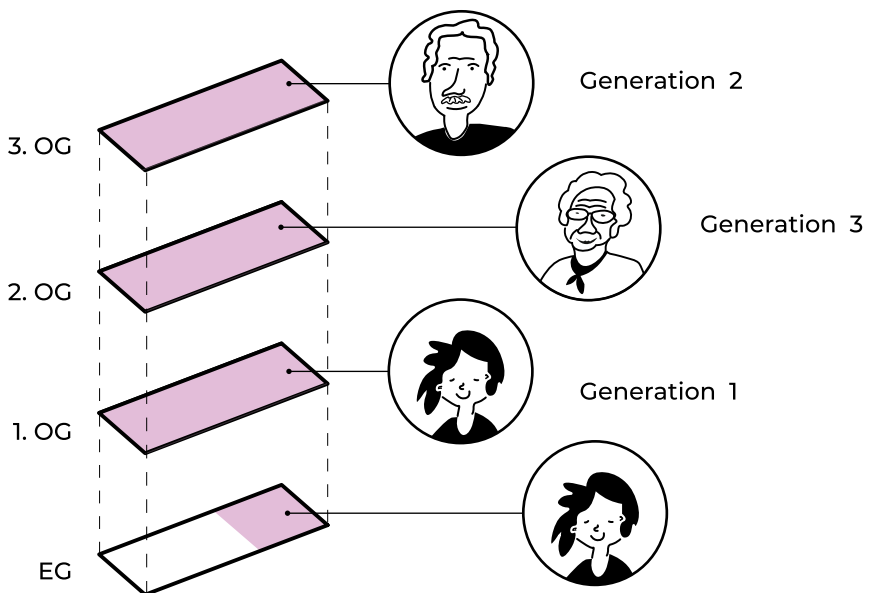
- Jüngere und Familien im Alter von 0 bis ca. 50 Jahre –
Wohnungen unterschiedlicher Größe im 1. Obergeschoss, einige auch im Erdgeschoss. Dann können auch kleinere Kinder unkompliziert im Hof spielen, ohne dass man sie gleich aus den Augen verliert.

Generation 2

- Alleinlebende, Paare und Wohngemeinschaften im Alter von 45 bis 75 Jahren –
Diese Menschen wohnen im 3. Obergeschoss, also unterm Dach.

Generation 3

- Alleinlebende, Paare und „Tandems“ über 70 Jahre –
Im 2. Obergeschoss liegen die Wohnungen für die Senior:innen. Sie haben kurze Wege zu den beiden anderen Generationen, die über und unter ihnen leben, und Blickkontakt in Hof und Garten.

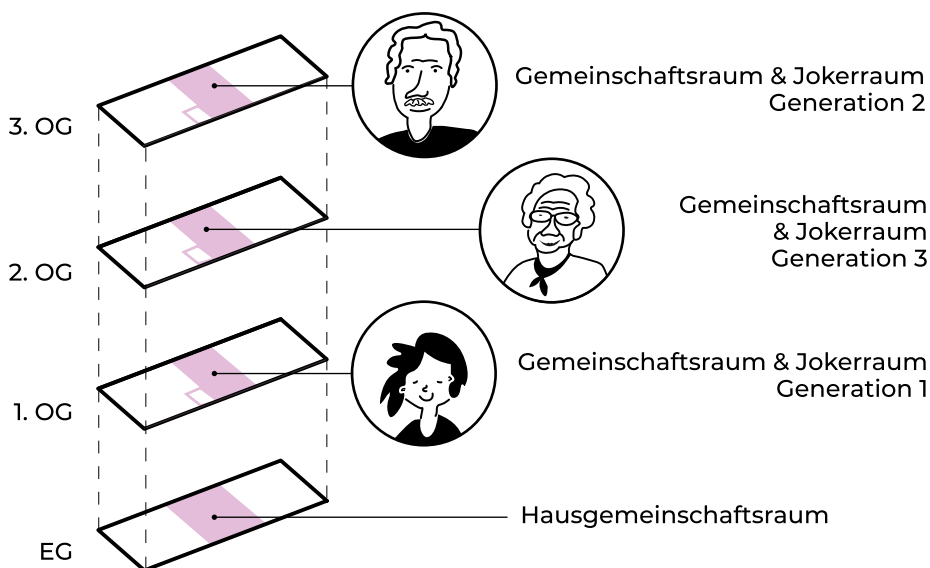


Gemeinschaftsflächen

Wer nach Hause kommt, kann gleich sehen, was gerade passiert: Fragt Oma Karen noch die Englisch-Vokabeln ab oder zaubern Dieter und Dirk wieder einmal einen großen Auflauf für alle? Hier ist Platz für Kindergeburtstage und Plätzchenbacken, für Hausmusik und hitzige Diskussion über die Wahl der Gartenpflanzen.

»Wer hat denn heute
Geburtstag?«





In jeder Hausgemeinschaft gibt es unterschiedliche Arten gemeinschaftlich bewirtschafteter Räume.

Der große Hausgemeinschaftsraum liegt im Erdgeschoss dort, wo alle beiläufig vorbeikommen: unmittelbar neben dem Hauseingang und in Nähe des Aufzugs. Alle drei Generationen bewirtschaften diesen Raum. Gemeinsam stellen sie Regeln auf, wie er genutzt werden darf und lassen sich jederzeit durch positive Planänderungen überraschen. Hier trifft man sich auch spontan. Gemeinschaft ist kein Muss, sondern eine alltägliche Möglichkeit.

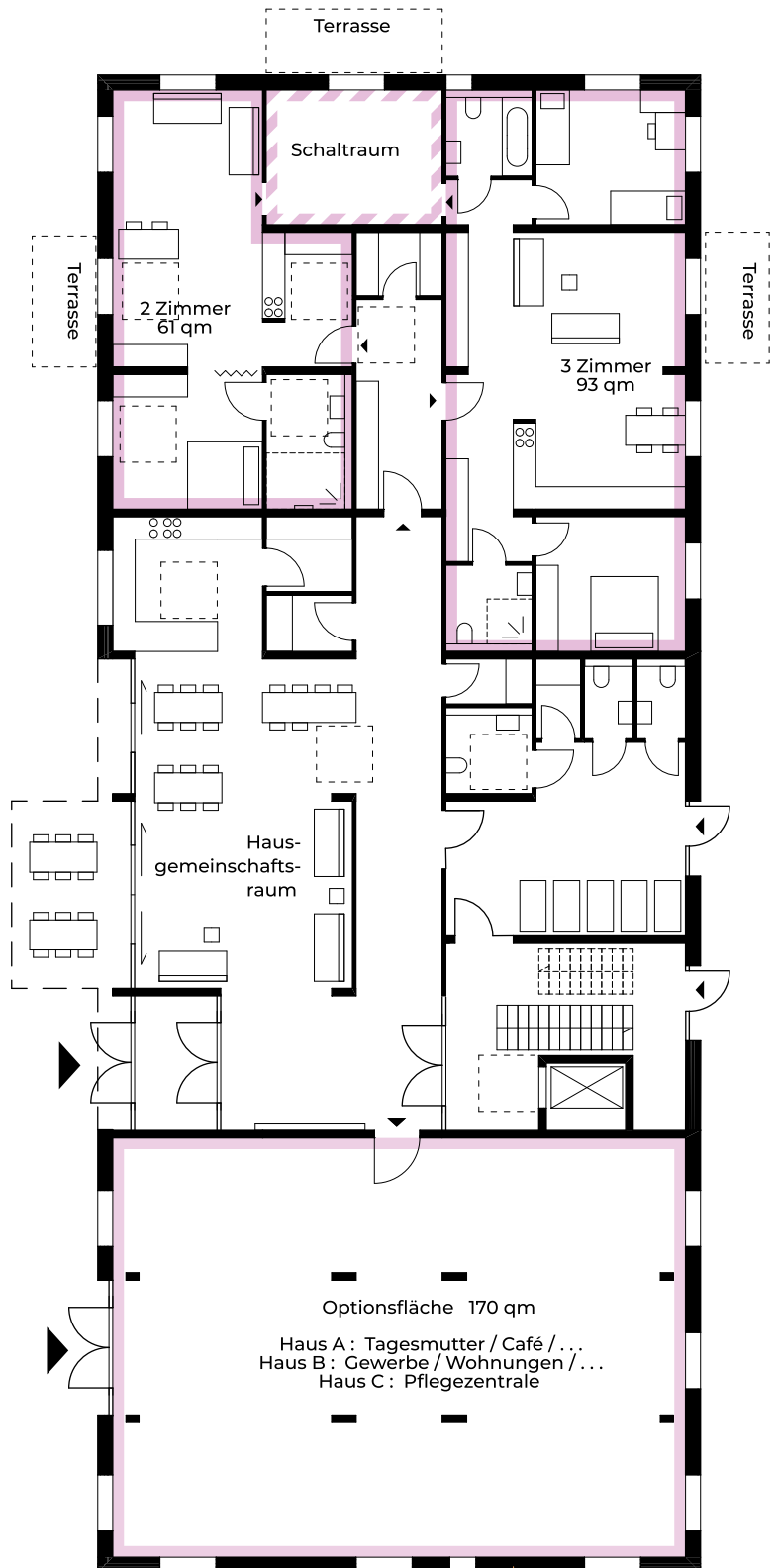
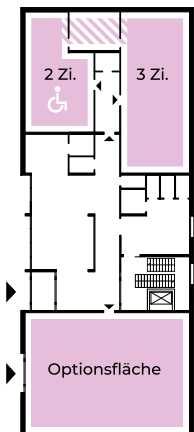
Darüber hinaus hat jede Generationsgruppe auf ihrer Etage einen eigenen Gemeinschaftsbereich mit Balkon. Dieser liegt zentral in Nähe des Treppenhauses. Zudem gibt es kleine Apartments, sogenannte Jokerräume mit Sanitärraum. Die Bewohner:innen der Etage – also die Generationsgruppe – entscheiden über Ausbau und Nutzung auch dieser Räume. Im Gegensatz zu den Gemeinschaftsbereichen können die Jokerräume auch Einzelnen oder Gruppen zeitweilig gegen ein Nutzungs-entgelt zur Verfügung gestellt werden, wenn die Etagengemeinschaft dies so entscheidet.

Auf jeder Etage gibt es Wandschränke für Hausrat und Geräte, die gemeinschaftlich genutzt werden. Außerdem gibt es private Abstellräume im Keller oder unter dem Dach.

Wohngemeinschaft
ca. 7 Bewohner:innen

**Haus-
gemeinschaftsraum**

Optionsfläche
Wohnen / Dienstleistung



Erdgeschoss

Für alle gut erreichbar gibt es hier flexibel nutzbare Räume für Gemeinschaft, Wohnen und Gewerbe.

Im Erdgeschoss liegt hier der Hausgemeinschaftsraum mit Platz für alle Bewohner:innen. Wer nach Hause kommt, kann gleich sehen, was gerade passiert.

Hier gibt es außerdem zwei Wohnungen. Diese beiden können auch zu einer großen Einheit gekoppelt werden. Auf ca. 170 qm kann dann eine Wohngemeinschaft mehrerer Ein-Eltern-Familien, ein großer Drei-Generationen-Haushalt oder auch eine Familie mit vielen Kindern leben.

Die Optionsfläche wird in jedem der drei Häuser unterschiedlich genutzt: So können eine Tagesmutter, ein Café mit Veranstaltungsraum oder die im Wohnprojekt ansässige Pflegezentrale diese Einheit anmieten. Abhängig von der Nachfrage im Stadtviertel sind vielleicht andere Dienstleister ansässig. Oder es wird hier ebenfalls Wohnraum geschaffen, weil das aktuell sinnvoller erscheint.





Barrierefreies Bauen

Wir streben an, dass sich alle Menschen im Haus sicher bewegen können. Die Flure und die gemeinsamen Räume sind daher so gestaltet, dass sie beispielsweise auch durch Menschen im Rollstuhl oder mit eingeschränktem Sehvermögen genutzt werden können.

In allen Wohnungen ist der Gebrauch von Gehhilfen wie zum Beispiel einem Rollator oder Unterarmstützen möglich. Einige Wohnungen sind besonders für Rollstuhlfahrende geeignet. Manche Menschen brauchen zeitweilig Unterstützung durch Helfer:innen. Diese persönlichen Assistent:innen können in der gleichen Wohnung oder einem benachbarten Jockerraum wohnen.

Die Grundrisse sind so geplant, dass sie möglichst flexibel möbliert werden können. So ist die Anpassung an verschiedene Lebenssituationen möglich.

Auch weitere Voraussetzungen für ein barrierefreies Wohnen werden berücksichtigt: Eine kontrastreiche Gestaltung ist für Menschen mit erheblich eingeschränktem Sehvermögen von Vorteil. Ein durchdachtes Farbkonzept verbessert zudem die Orientierung im Haus und im Wohnprojekt. „Design for all“ ist angesagt!

Sofern diese Grundsätze konsequent bedacht werden, entstehen bei der Umsetzung keine zusätzlichen Kosten. Beim Bau sollen gute Voraussetzungen für spätere Veränderungen geschaffen werden. Zum Beispiel können die Trockenbauwände so konstruiert werden, dass hier später die Montage von Haltegriffen möglich ist. Die Wohnungen und die zugehörigen Allgemeinräume sind vorzubereiten für den Einbau verschiedener Assistenz- und Hilfsmittel. Auch für digitale Systeme sollte eine gute Basis geschaffen werden. Sinnvoll ist hier ein engmaschiges Netz von W-LAN oder Bluetooth.

Die Wohnung ist privat

null bis hundert soll auch ein Angebot für Menschen mit begrenzten finanziellen Mitteln sein. Deshalb sind grundsätzlich Wohnungsgrößen geplant, die weitgehend den Richtlinien zum geförderten Wohnungsbau entsprechen.

Die Wohnungsgrößen sind wie folgt gestaffelt:

45 qm	für 1 Person, eventuell auch ein Paar,
60 qm	für 2 Personen,
75 qm	für 3 Personen,
90 qm	als 4-Zimmer-Wohnung,
105 qm	als 5-Zimmer-Wohnung.

Wer sich mehr leisten kann, mietet einfach ein Zimmer mehr. Wohnungen für uneingeschränkte Rollstuhlnutzung fallen etwas größer aus, so wie dies auch die Förderrichtlinien erlauben.

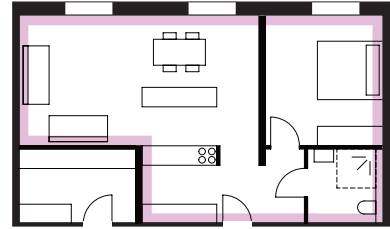
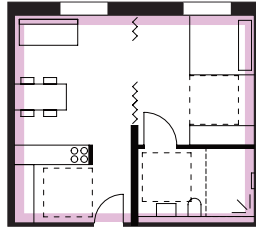
Die Flure innerhalb der Wohnung sind knapp gehalten und gehen meist übergangslos in einen Mehrzweckraum über. Für diesen zentralen Bereich einer Wohnung sind auch mal zwei Räume zusammengelegt. Die Kochbereiche sind klein, da auf der Etage im Gemeinschaftsraum eine größere Küche möglich ist. Die Zimmer sind zumeist 14 qm groß und so proportioniert, dass sie auch mit einem großen Doppelbett möbliert werden können. Die Zimmernutzung ist somit sehr flexibel.

Die Bewohner einer Generation haben unterschiedliche Raum- und Platzbedürfnisse. Daher werden in den drei Obergeschossen auch Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und Grundrissen angeboten. Durch die Kopplung kleinerer Wohnungen zu einer großen sollen auch Wohngemeinschaften aller Art ermöglicht werden. Teilweise erlauben „Schalträume“ die Anpassung der Wohnfläche im Wechsel mit der Nachbarwohnung.

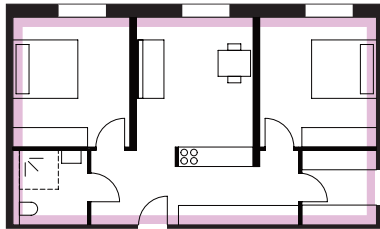
Grundriss-Varianten



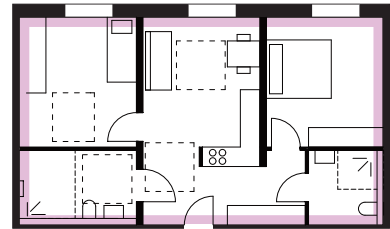
2 Zimmer | auch rollstuhlgerecht möglich



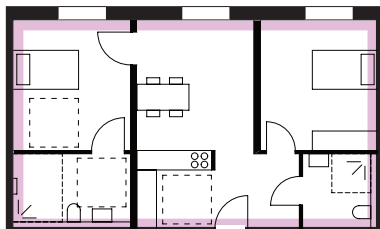
| mit größeren Wohnraum



3 Zimmer | erweiterbar durch Schaltraum



| teilweise rollstuhlgerecht



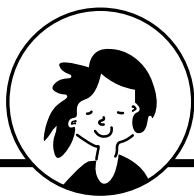
3 Zimmer | als Tandem-Wohnung, teilweise rollstuhlgerecht



4 Zimmer | erweiterbar durch Schaltraum

»Wer kann
mal kurz
mit Sophie spielen?«





Generation 1

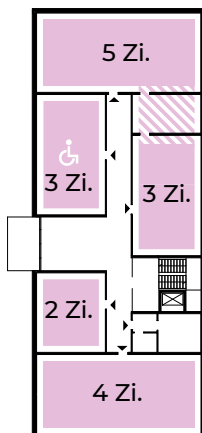
Im Erdgeschoss und im 1. OG liegen familienfreundliche Wohnungen. Sie sind überwiegend größer als die anderen Wohneinheiten im Haus und bieten Platz für klassische Familienmodelle wie ein Paar mit Kindern. Ebenso können sie aber auch für viele andere Formen des Zusammenlebens genutzt werden – durch Patchwork-Familien, Ein-Eltern-Familien und Wohngemeinschaften.

Alle Wohnungen sind schwellenlos, die meisten barrierefrei. Einige Wohnungen sind auch rollstuhlgerecht, so dass auch junge Menschen mit besonderen Bedürfnissen bei null bis hundert eine Wohnung finden.

Der Gemeinschaftsbereich für die Generationsgruppe 1 befindet sich im 1. Obergeschoss. Er liegt zentral zwischen allen Wohnungen am Treppenhaus und ist von außen gut einsehbar. Dieser Raum wird von allen finanziert. Wie er genutzt wird, entscheidet die Generationsgruppe: Bei vielen kleinen Kindern auf der Etage ist das vielleicht ein gemeinsames Bastel- oder Spielzimmer, bei Schulkindern der Raum für Hausaufgaben oder Home-Schooling .

Gegenüber liegt der sogenannte Jokerraum mit kleinem Duschbad. Für dieses Appartement muss an die Genossenschaft ein Nutzungsentgelt gezahlt werden. Wie dieses „erwirtschaftet“ wird, bleibt jedoch den Bewohner:innen aus der Generationsgruppe 1 überlassen. Sie entscheiden gemeinsam, ob der Jokerraum als Gästezimmer genutzt wird, als Rückzugsraum für die Erwachsenen oder als Bude eines Teenagers, der flügge wird.

Generation 1
ca. 17 Bewohner:innen
1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

Die Wohnungen umfassen einen zentralen Raum für Kochen/ Essen/ Wohnen sowie 2 bis 4 Individualräume wie Kinderzimmer oder Schlafzimmer. Wohnungen für 4 oder mehr Bewohner:innen haben ein zusätzliches Bad.

Das zentral liegende Treppenhaus und der Gemeinschaftsbereich gliedern den Grundriss in zwei Bereiche. Die größeren Wohnungen liegen jeweils am Ende des Flures.

Der „Schaltraum“ zwischen zwei Wohnungen kann der einen oder der anderen Wohnung zugeordnet werden. Bei jedem Auszug kann somit die verbleibende Partei überlegen, ob sie die Gelegenheit zur Anpassung ihrer Wohnfläche nutzen möchte.



»Heute lieber nicht
alleine essen,
wer hat Lust?«





Generation 2

Voller Tatendrang und Lust auf Gemeinsamkeit? Aber irgendwann braucht man auch seine Ruhe. Die eigene Wohnung ist wichtiger Rückzugsort, hier will man komfortabel und nach eigenen Vorstellungen wohnen.

Gerade in der mittleren Altersgruppe gibt es vielfältige Lebenssituationen. In der Regel sind diese noch von einer Erwerbstätigkeit geprägt. Deshalb ist man auch weniger zuhause. Umso wichtiger ist eine aktive Nachbarschaft, die sich organisiert und Beteiligung auch ermöglicht.

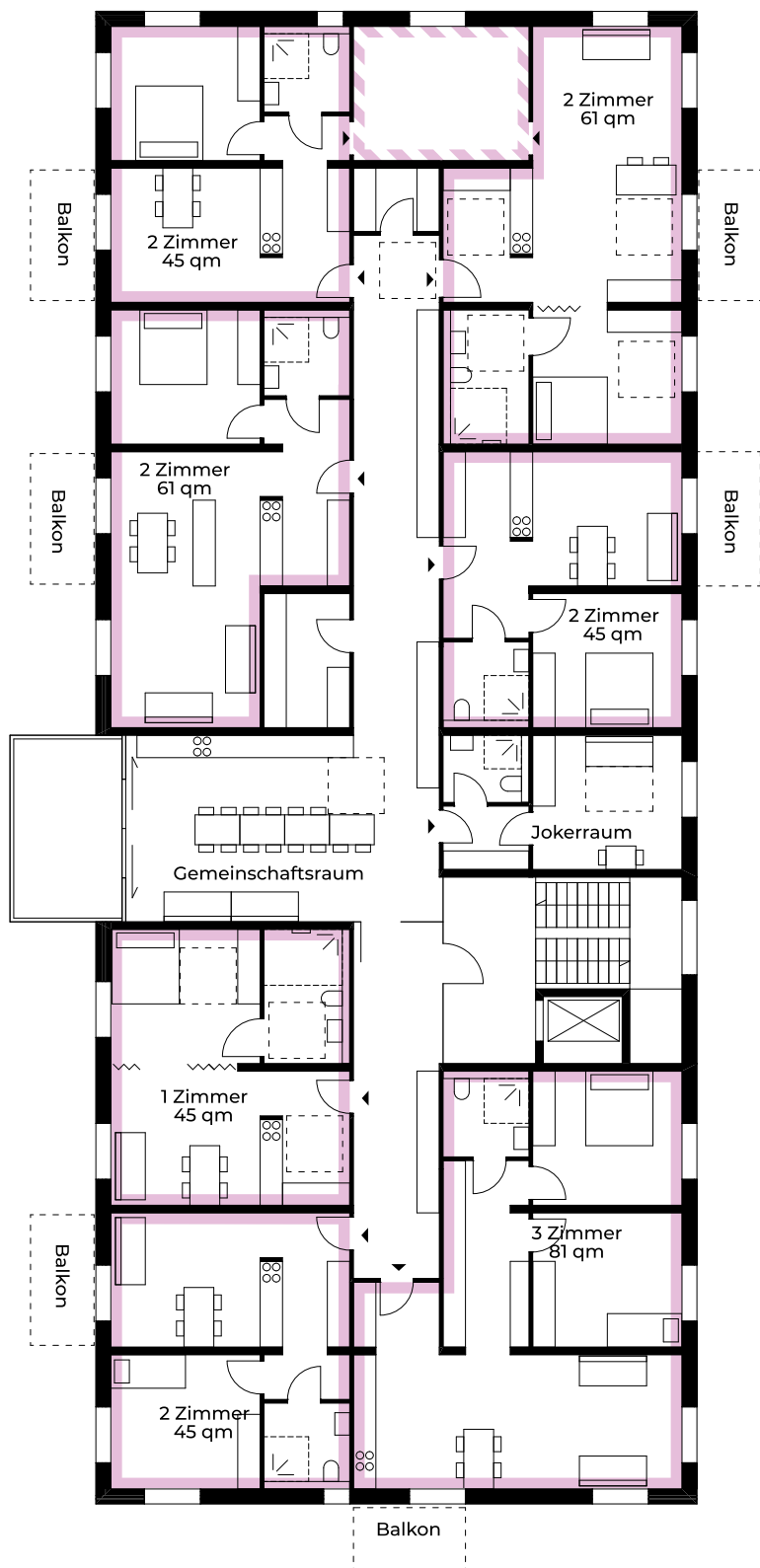
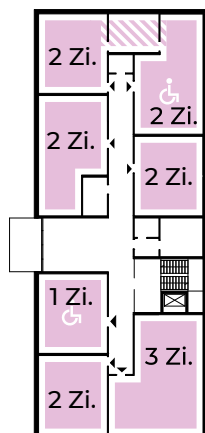
Paare, Singles oder Wohngemeinschaft: Für diese Generation spielt die flexible Grundrissgestaltung mit den nutzungsneutralen Räumen ihre Potenziale aus – Wohnen, wie man will!

Das Wohnungsangebot für die Generation 2 soll im 3. Obergeschoss entstehen. Wir gehen davon aus, dass diese Generation 2 etwas großzügiger wohnen möchte. Der Gemeinschaftsbereich mit Balkon wird wahrscheinlich vor allem dazu genutzt, um sich mit den Anderen der Etage zu treffen, gemeinsam zu essen oder einen gemütlichen Abend zu verbringen.

Auch auf dieser Etage steht ein Jokerraum zur Verfügung, über dessen Nutzung die Generationsgruppe bestimmt.

Ein „Schaltraum“ kann der einen oder anderen Wohnung zugeordnet werden – je nach dem, wer gerade mehr Platz braucht.

Generation 2
ca. 14 Bewohner:innen
3. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Die Wohnungen der Generation 2 sind in der Regel für Ein- oder Zwei-Personenhaushalte ausgelegt.

Einige eignen sich auch für kleine Wohngemeinschaften.
Manche haben eine kleine Kochnische, andere eine Wohnküche
– ganz entsprechend individueller Vorlieben.

Optionale Balkone erweitern den Wohnbereich.



»Kann Papa
hier noch wohnen,
wenn er Opa ist
und selber Hilfe
braucht?«





Generation 3

Die Ansprüche bezüglich der Wohnfläche gehen etwas zurück, schließlich muss ja alles überschaubar bleiben. Die Etage der Generation 3, also die Gemeinschaft der Senior:innen über 70, liegt zwischen denen der anderen Generationen. Damit gibt es vielfältige Kontaktmöglichkeiten zu allen Altersgruppen im Haus. Meistens wird als Paar oder allein gewohnt. Wir haben aber auch alternative Wohnformen wie „Tandems“ vorgesehen.

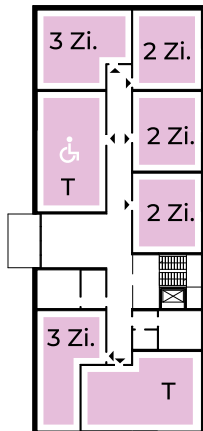
Die Ältesten verbringen tendenziell viel mehr Zeit zuhause als die anderen Generationen. Die gelebte Hausgemeinschaft und eine aktive Nachbarschaft bieten mir Sicherheit.

Selbst wenn ich nicht mehr gut zu Fuß bin, kann ich bei null bis hundert in meinem gewohnten Umfeld bleiben: Alle Wohnungen auf der Etage der Generation 3 sind barrierefrei gestaltet, einige davon sind auch rollstuhlgerecht.

Bei Bedarf erlauben technische Assistenzsysteme ein weitgehend selbstbestimmtes Leben auch im Alter. Sollte ich weitere Unterstützung benötigen, frage ich bei der Pflegezentrale an.



Generation 3
ca. 14 Bewohner:innen
2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Wir gehen davon aus, dass es in dieser Altersgruppe sehr unterschiedliche Bedürfnisse geben wird. Während die einen noch recht fit sind, geht es bei anderen schon erheblich langsamer. Die einen wollen noch kochen, andere müssen sich vom Essen überzeugen lassen. Gesellschaft findet sich auf der Etage.

Die eigene Wohnung bietet noch genug Platz, ist aber nicht größer als nötig. Nachbarschaftliche Mithilfe und professionelle Unterstützung durch die Pflegezentrale ergänzen sich.

Eine Besonderheit sind die Tandem-Wohnungen auf dieser Etage: Zwei Personen haben jeweils ihr eigenes Zimmer und einen dazwischenliegenden gemeinsamen Raum. Hier ist Platz für den Kaffeeklatsch zu zweit. Beide Bewohner:innen nutzen ein eigenes Bad, manche davon sind rollstuhlgerecht gestaltet.

Außerdem gibt es auf dieser Etage ein Wellness-Bad mit großer Wanne, Massageliege und Tageslicht. Dieses kann auch von den anderen aus dem Haus genutzt werden.



3

Genossen-
schaft

Organisation

Die 2020 gegründete Wohnungsgenossenschaft null bis hundert ist die Rechtsform des Wohnprojektes. Unsere Genossenschaft baut und verwaltet Wohnungen, zugeordnete gemeinschaftliche Räume sowie Freiflächen wie Hof und Garten. Abhängig von der städtebaulichen Situation und Nachfrage werden auch gewerblich nutzbare Einheiten geschaffen. All diese Wohn- und Nutzflächen werden den Mitgliedern zur Nutzung angeboten. Das Handeln der Genossenschaft unterliegt dem Genossenschaftsgesetz, unserer Genossenschaftssatzung und unserem Leitbild.

Innerhalb der Genossenschaft bilden die Bewohner:innen gemeinschaftliches Eigentum. Sie legen ihr Geld in Genossenschaftsanteilen an und sind damit (Mit-)Eigentümer:innen an der Genossenschaft. Als Mitglied erwirbt man kein Eigentum an einer konkreten Wohnung. Damit ist unser Konzept, entsprechend persönlichem Bedarf innerhalb des Projekts in eine andere Wohnung zu wechseln, sehr einfach umzusetzen.

Alle zahlen monatlich ein sogenanntes Nutzungsentgelt für die Wohnung, in der sie wohnen. Dieses Nutzungsentgelt entspricht bei einer Mietwohnung der Kaltmiete. Es enthält auch eine Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten. Überwiegend wird es zum Abbezahlen der Kredite verwendet, die zum Bau der Genossenschaftswohnungen aufgenommen wurden. Wie bei einer Eigentumswohnung oder Mietwohnung sind auch Nebenkosten und Betriebskosten fällig.

Wenn ein Mitglied aus der Genossenschaftswohnung auszieht, kann es sich das Geschäftsguthaben seiner Anteile wieder auszahlen lassen. Die Anteile und das Nutzungsrecht sind auch vererbbar.

Ein großer Vorteil von Genossenschaftswohnungen ist die langfristig stabile Kostensituation für die Bewohner:innen. Das jeden Monat für die Wohnung anfallende Entgelt wird nämlich nicht durch die Entwicklung auf dem freien Wohnungsmarkt bestimmt.

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.



»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 Nutzungsentgeld von			
- 11,75 €/ qm	1.710 €	1.404 €	–
- 8,25 €/ qm (mit WBS)	–	–	857 €





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.

Angetan 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 – Eigentumswohnung	1.650 € 3.834 €	825 € 1.876 €	– 482 €	525 € –
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

Generation 3

Beispiel A



Heide & Helmut, 70 Jahre alt

Einkommen:	ca. 3.000 € netto
Eigenkapital:	50.000 €
angestrebt:	75 qm
lfd. 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 Genossenschaftsanteile von 54.500 € kann sie von ihrem Ersparnis bezahlen.



Beispiele Generation 3	A	B	C
Bewohner:innen (Erw:Erwachsener)	2 Erw.	1 Erw.	1 Erw.
Alter	70	75	75
Parameter	Paar	Single	Eigen- tumswhg. 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



Mitglied werden

Jede:r an unserem Wohnprojekt Interessierte kann auf Antrag Mitglied unserer Genossenschaft werden und ist herzlich willkommen. So geht's:

- 1. Persönliche Teilnahme an einer Info-Veranstaltung zur Klärung von Fragen rund um null bis hundert sowie Kenntnisnahme der Genossenschaftssatzung und des Leitbildes.**
- 2. Formlosen Aufnahmeantrag und Beteiligungserklärung an den Vorstand der Genossenschaft schicken.**
- 3. Nach positivem Vorstandsentscheid sind die fünf Pflichtanteile (gesamt 2.500€) und eine Bearbeitungsgebühr von 100€ auf das Genossenschaftskonto einzuzahlen.**
- 4. Später, wenn Wohnraum frei ist und zugewiesen werden kann, werden weitere wohnungsbezogene Genossenschaftsanteile fällig.**

Interessierte bzw. Förder:innen können unsere Genossenschaft stärken, indem sie investierende Mitglieder werden. Investierende Mitglieder können bis zu 2000 Anteile zeichnen, besitzen allerdings in der Generalversammlung kein Stimmrecht.

Wer aus der Genossenschaft wieder austreten will, kann das jederzeit tun unter Beachtung der in der Satzung festgelegten Form und Fristen. Entsprechend der finanziellen Situation der Genossenschaft werden alle vom Mitglied eingelegten Genossenschaftsanteile binnen der satzungsgemäßen Fristen zurückgezahlt.

. . . mehr Informationen unter www.null-bis-hundert.de!

Glossar

**Begegnungs-
räume**

Hof, Garten und Räume im Erdgeschoss dienen dem generationenübergreifenden Treffen aller Bewohner:innen der drei Hausgemeinschaften. Hier befinden sich auch die Pflegezentrale und weitere Räume, die von allen im Wohnprojekt null bis hundert genutzt werden. Daneben gibt es anmietbare Räume bzw. Gewerbeeinheiten, mit denen das Wohnprojekt im Stadtteil verankert wird.

**Digital-Lotse /
Digital-Lotsin**

Bewohner:innen, die bei allen digitalen und technischen Angelegenheiten von null bis hundert ehrenamtlich helfen, von „App“ bis „Zeitschaltuhr“.

Generation

Im Wohnprojekt null bis hundert wird zwischen drei Generationen unterschieden, da die Lebenssituation und die Grundbedürfnisse dieser Bewohner:innen ähnlich sind. Innerhalb einer Hausgemeinschaft sind grundsätzlich alle drei Generationen vertreten.

**Generations-
gruppe**

Gruppe von Menschen einer Altersgruppe („Generation“), deren Wohnungen in räumlicher Nähe zueinander angeordnet sind, z.B. auf einer Etage liegen.

**Genossenschafts-
mitglieder**

Gemeint sind alle Mitglieder der Genossenschaft, also Bewohner:innen des Wohnprojekts sowie Menschen, die das Wohnangebot nicht (investierende Mitglieder) oder noch nicht nutzen.

**Genossenschaft,
Organe**

Die Genossenschaft ist die Rechtsform des Wohnprojektes. Organe der Genossenschaft sind die Generalversammlung, der Vorstand und der Aufsichtsrat.

Jokerraum	Ein Raum mit kleinem Bad, über dessen Nutzung eine Generationsgruppe bestimmt. Möglich ist eine wechselseitige Nutzung (z.B. als Gästezimmer) oder eine gemeinsame Nutzung (z.B. als Coworking-Space).
Haus-gemeinschaft	Bewohner:innen, die in drei Generationsgruppen gemeinsam in einem Haus wohnen. Die Hausgemeinschaft nutzt ein Treppenhaus und trifft sich in einem Gemeinschaftsraum ausreichender Größe.
Kultur des Helfens	Solidarisches Miteinander innerhalb des Wohnprojektes und innerhalb der Genossenschaft.
Nachhaltigkeit	Soziales, ökologisches und ökonomisches Handeln unter dem Aspekt einer zukunftssträchtigen und verantwortungsbewussten Ressourcennutzung während des Baus und der späteren Bewirtschaftung.
Optionsräume	Für diverse Nutzungen geeignete Mieteinheiten, vorzugsweise im Erdgeschoss. Grundrisstruktur und Medienanschlüsse sind so gestaltet, dass sowohl eine gewerbliche oder soziokulturelle Nutzung wie auch Wohnen möglich sind.
Pflege	Professionelle pflegerische und hauswirtschaftliche Versorgung von pflegebedürftigen Menschen in ihrer häuslichen Umgebung.
Pflegezentrale	Organisation von Unterstützung, Assistenz und Pflege im Wohnprojekt durch einen professionellen Pflegedienst. Hier erfolgt auch die Einbindung helfender Bewohner:innen, Angehöriger und externer Dienstleistungen.

Pflege: technische Assistenz- systeme	Digitale Werkzeuge zur Unterstützung der professionellen Pflege. Beispielsweise werden Sensoren in der Wohnung und persönliche Erfassungsgeräte genutzt, um bei Eintreten definierter Ereignisse geeignete Helfer:innen zu benachrichtigen.
privat	Nur nutzbar für die Bewohner:innen dieser Wohnung.
Stadtteil	Das Stadtviertel, in dem sich das Wohnprojekt null bis hundert befindet.
Systemisches Konsensieren	Eine Methode, um in Gruppen jedweder Größe effektiv zu Entscheidungen mit großer Akzeptanz, Zufriedenheit und Tragfähigkeit zu kommen.
Tagespflege	Betreuungs- und Pflegeangebot für Menschen, die sich nicht (mehr) selber vollständig versorgen können und tagsüber außerhalb ihrer eigenen Wohnung an einem Ort betreut werden. deren Wohnungen in räumlicher Nähe zueinander angeordnet sind, z.B. auf einer Etage liegen.
Tandem- Wohnung	Zwei Personen haben ihr eigenes Zimmer mit Bad und einem zwischen den Zimmern liegenden gemeinsamen Raum.
Wohnung	Private, abschließbare Wohneinheit mit mind. einer kleinen Küche und einem Duschbad, die Mitgliedern der Genossenschaft zur Nutzung gegen ein Entgelt überlassen wird.
Wohnprojekt	Umfasst Menschen, Gebäude und Organisation der Wohnanlage sowie die angegliederten gewerblichen Einheiten.

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, GLIZ Zwickau (Technische Assistenzsysteme)

Dresden, Mai 2021

www.null-bis-hundert.de

