



Neue Wohnformen-Projektentwicklung in Trier

Veranstalter:
Seniorenbüro Palais Walderdorff
Mobiles Beratungsteam Trier
Domfreihof 1b
54290 Trier

Referent:
Dr. Harald Mollberg
Landgraf-Karl-Str. 54
34131 Kassel-Bad Wilhelmshöhe
0561-32086
info@dr-mollberg.de







Gliederung des Vortrags

- Vorstellung Dr. Harald Mollberg
- Vorstellung Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
- Was zeichnet Gemeinschaftliches Wohnen aus?
- Wie baut man ein Wohnprojekt auf?
- Wie kann eine Finanzierung aussehen?
- Ein gelungenes Beispiel:
Wohnungsbaugenossenschaft Alternativ 2000 in Kassel





Dr. Harald Mollberg

- Dr.rer.pol.
- Dipl. Kaufmann
- Certified Financial Planner 
- Zertifizierter Finanzplaner nach DIN ISO 22222 
- Jahrgang 1954

- Gesellschafter-Geschäftsführer der Dr. Harald Mollberg GmbH, www.dr-mollberg.de
- Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Genoviva e.G. www.genoviva.de ehemals Kaserna Urbana e.G. www.kaserna-urbana.de
- Finanzvorstand Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. www.fgw-ev.de
- Mitglied im Kompetenzteam des BMFSFJ www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

- Arbeitsschwerpunkte:
 - Finanzplanung
 - Finanzierung von Einzel- und Gemeinschaftswohnprojekten

- Publikationen:
 - Diverse Veröffentlichungen in Printmedien (FAZ, DM-Euro, Blick durch die Wirtschaft, WISO Ratgeber)
 - Kontakt: info@dr-mollberg.de und dr-mollberg@fgw-ev.de



Kassel

Kompetenznetzwerk
WOHNEN



- Ca. 190.000 Einwohner
- 1,5 Std. von Frankfurt
- 2,5 Std. von Berlin
- 2,5 Std. von Hamburg
- Größter Bergpark Europas
- Welthauptstadt für zeitgenössische Kunst – documenta I – XII
- Drittgrößte Kunstsammlung in Deutschland
- Volkswagenwerk
- Wintershall
- Wingas
- Daimler-Benz (LKW-Achsen)
- Krauss-Maffei (Transrapid, Leopard, Fuchs)
- Bombardier (Loks)
- Kali und Salz (DAX)
- SMA (Wechselrichter, Solar, Tec-Dax)
- ISET (Forschung Solar)
- Universität Kassel
18.000 Studenten





Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

- Gründung 1992
- Regionalstellen im gesamten Bundesgebiet
- Gerda Helbig, Trägerin des Bundesverdienstkreuzes
- Nur 400 Mitglieder, aber 4.500 Kontakte die unseren Newsletter beziehen
- Erster Ansprechpartner für Gemeinschaftliche Wohnformen
- Beauftragter für mehrere Bundes- und Landesprojekte
- www.fgw-ev.de





Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Kassel

- Alternativ Wohnen 2000 eG
- Genoviva eG, www.genoviva.de
- Wohnprojekte der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
- AwadF (Anders Wohnen an der Fulda)
- K 32 (Baugruppe K 32)
- Villa Locumuna (Gemeinsam Leben eG)
- Heilhaus (Stiftung Ursa Paul), www.heilhaus.org
- LSt 39





Ein Wohnprojekt ist ein Kooperationsprojekt mit sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielen.

Dr. Albrecht Göschel

- Sicherung verlässlicher Alltagskommunikation
- Wechselseitige Hilfestellung bei Notlagen, Krankheit, Alter
- Schaffung geeigneter Wohnsituationen
- Ressourcenschonung (Ökologie, Ökonomie)

Eine Art immaterielle Lebensversicherung





Regelung des Gemeinschaftslebens

- Keine übergeordneten Autoritäten
- Vereinbarungen, Verabredungen, Verträge
- Verzicht auf Bereiche autonomer Selbstbestimmung zugunsten der Gemeinschaft oder anderer Bewohner





Ein Wohnprojekt erfordert:

- Offenlegung von Anliegen und Interessen jedes Einzelnen
- Empathie, Zuneigung





win-win Situation

Sind die genannten Erfordernisse gegeben, steigen:

- **Allgemeinwohl** durch Entlastung der öffentlichen Einrichtungen (im Sinne von Nachhaltigkeit)
- **Privatwohl** (im Sinne der Umsetzung persönlicher Interessen)





Vorteile einer Baugemeinschaft und eines Wohnprojekts

- Gute Nachbarschaften, Wahlverwandschaften
- Mitwirkung bei der Planung - individuelle Gestaltung und Ausstattung
- Kostengünstiger Wohnraum – Einsparung durch Gemeinschaft
- Interessante Konzepte (z.B. Jung und Alt, Arbeiten und Wohnen etc.)
- Synergieeffekte – jeder Beteiligte bringt seine Kompetenzen ein
- Größere Projekte sind realisierbar





Aufbau eines eigentumsorientierten Wohnprojekts

4 Phasen:

- Interessentenphase
(Interessentengemeinschaft)
- Planungsphase (Planungsgemeinschaft)
- Bauphase (Baugemeinschaft)
- Wohnphase (Wohngemeinschaft)





Interessentenphase

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Verein
- Gruppenbildung, Kennenlernen
- Interessen formulieren
- Verbindlichkeit herstellen (über Verträge und / oder Geld)
- Zeitplan entwerfen
- Regelmäßige Treffen vereinbaren
- Protokolle schreiben, versenden
- Entscheidungen vorbereiten
- Neue Mitglieder suchen, werben
- Grundstück suchen





Planungsphase

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Verein (eV)
- Bevollmächtigte der Gruppe wählen, kommunizieren
- Konto anlegen
- Geld einzahlen – Verbindlichkeit schaffen
- Experten suchen für Fachgebiete, die nicht selbst abgedeckt werden können:
 - Gruppenbegleiter (Supervisor)
 - Architekt
 - Rechtsanwalt, Notar
 - Finanzierungsexperte
- Erste Entscheidungen treffen:
 - Grundstück aussuchen, sichern
 - Rechtsform festlegen (Genossenschaft, WEG)
 - Finanzierung sichern
- Regelung des Gemeinschaftslebens (Formalisierungsgrad definieren)
- Bewohnerrat



Bauphase

- GbR, Genossenschaft
- Ankauf Grundstück (Notar)
- Bevollmächtigte regeln mit Architekten, Finanzierungsbeauftragten die Bauphase
 - fordern Geld bei den Gruppenteilnehmern an
 - informieren
 - bereiten Detailentscheidungen vor
 - bereiten Teilung (WEG) mit Notar vor





Wohnphase

- WEG, Genossenschaft
- Bevollmächtigte
 - Abrechnung der Baukosten
 - Entlastung!

Alle sollen gut miteinander umgehen können,
also müssen auch Fehler verziehen werden
können.





Mietmodell(1)

Investorensuche

Der Investor entscheidet nach

- wirtschaftlichen Gesichtspunkten (Rendite, also Mieteinnahmen in Verhältnis zu Investitionssumme)
- Sicherheit der Mieteinnahmen
- Werthaltigkeit, Nachhaltigkeit des Vorhabens

Gründung eines Bewohnervereins

- Satzung, Gemeinnützigkeit, Risiko, Rechte und Pflichten





Mietmodell(2)

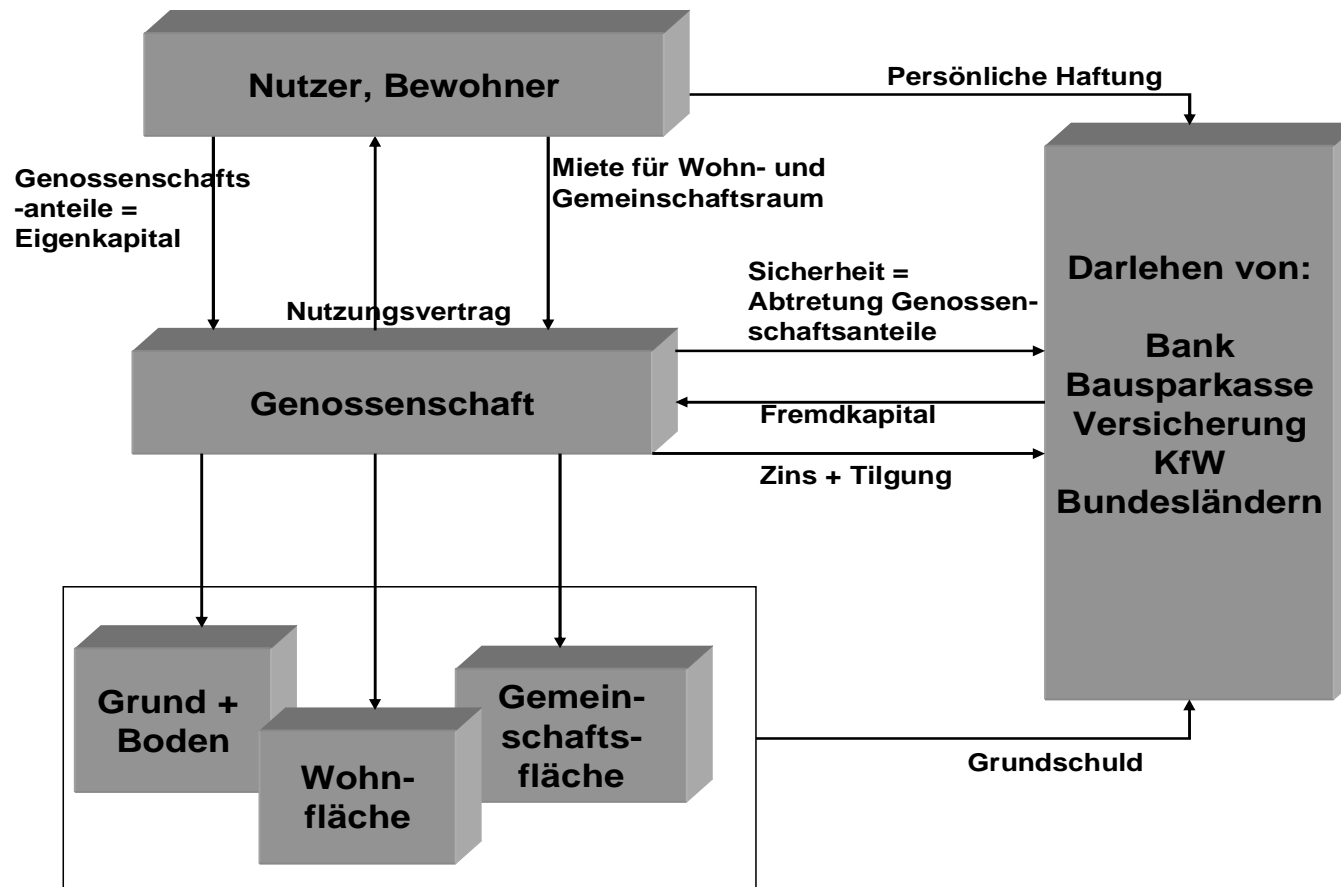
- Vorteile für den **Vermieter**:
 - nur ein Ansprechpartner für das ganze Objekt
 - größere Mietsicherheit
 - bessere Pflege des Objekts durch Mieteridentifikation mit dem Objekt
 - geringere Instandhaltungskosten
- Vorteile für die **Mieter**:
 - größeres Gewicht bei Gesprächen mit dem Vermieter
 - Gestaltungsmöglichkeiten bei den Räumlichkeiten
 - mehr Autonomie





Die Vermieter-Genossenschaft

Genossenschaft = Vermieter





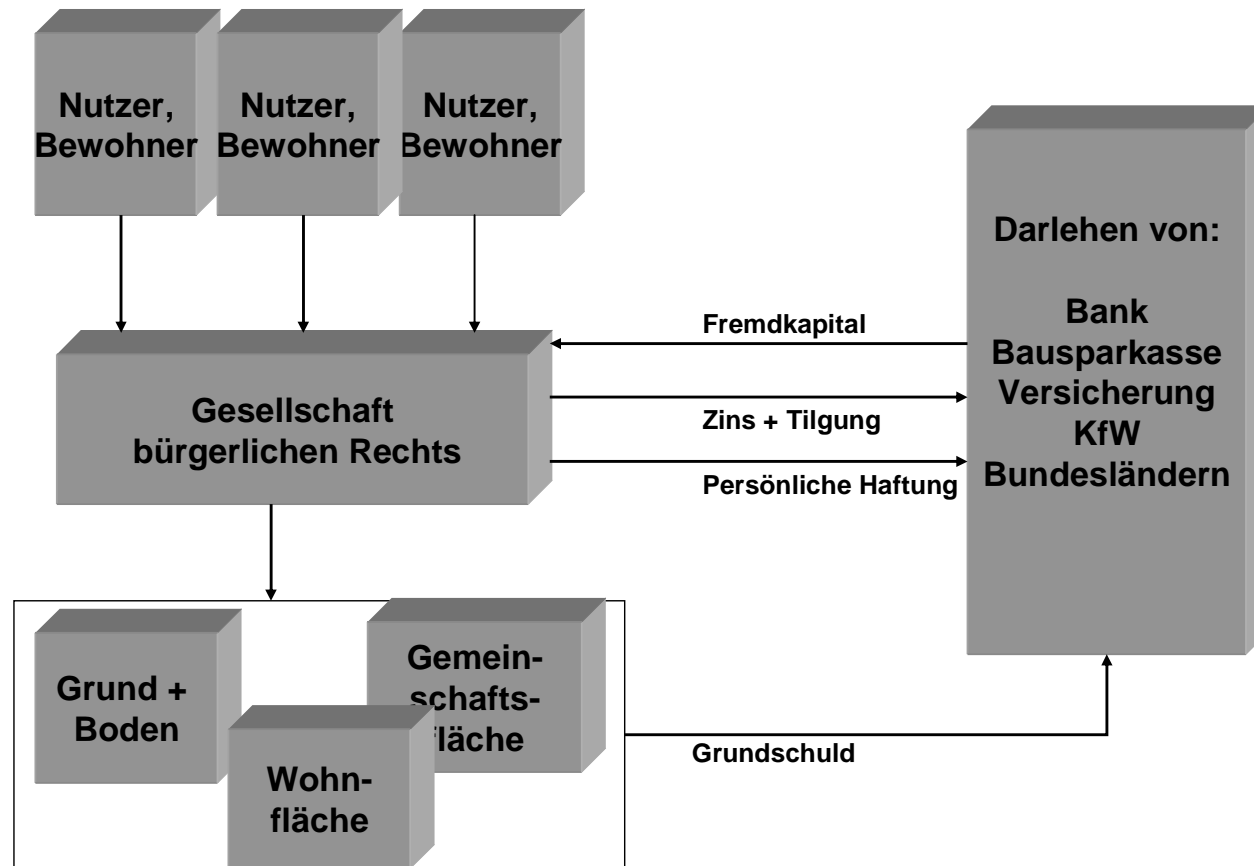
Beispiel einer Genossenschaftsfinanzierung

Wohnung	m ²	Kosten	Pflichtanteile 500,--€ pro m ²	Freiwillige Anteile	Fremdfin- anzierung	5%Zins zzgl.1% Tilgung	Das entspricht einer Kaltmiete von ...€ pro m ²
1	50	100.000	25.000	0	75.000	4.500	7,50
2	100	200.000	50.000	25.000	125.000	7.500	6,25
3	150	300.000	75.000	75.000	150.000	9.000	5,00
Gemeinschaft	60	120.000	0	0	120.000	7.200	10,00
Gesamt	360	720.000	150.000	100.000	470.000	28.200	6,53
%		100	21	14	65		



Wohnungseigentümergeinschaft (Phase 1)

WEG in der Planungs- und Bauphase (vor Anlage der Grundbuchblätter)

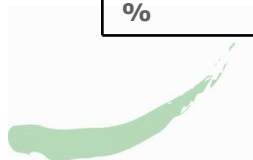




Finanzierung einer WEG vor Bildung der Grundbuchblätter

Wohnung	m ²	Kosten	Eigenkapital
1	50	100.000	25.000
2	100	200.000	75.000
3	150	300.000	150.000
Gemeinschaft	60	120.000	0
Gesamt	360	720.000	250.000
%		100	35

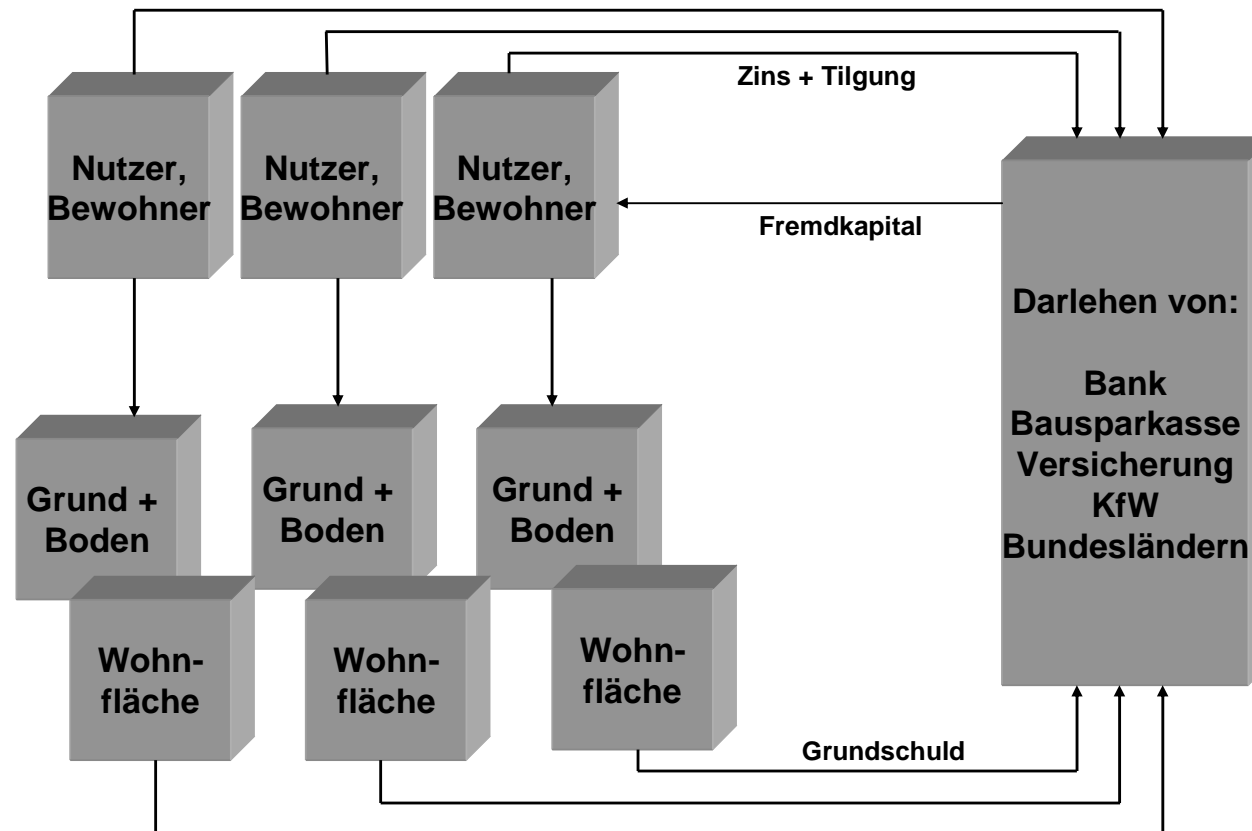
Fremdfinanzierung	5% Zins ohne Tilgung
75.000	3.750
125.000	6.250
150.000	7.500
120.000	6.000
470.000	23.500
65	





Wohnungseigentümergeinschaft, (Phase 2)

WEG in der Wohnphase (nach Anlage der Grundbuchblätter)



Die Gemeinschaftsfläche kann in der Rechtsform einer GbR oder einer Genossenschaft verbleiben.



Finanzierung einer WEG nach Bildung der Grundbuchblätter



Wohnung	m ²	Kosten	Eigenkapital
1	50	100.000	25.000
2	100	200.000	75.000
3	150	300.000	150.000
Gemeinschaft	60	120.000	0
Gesamt	360	720.000	250.000
%		100	35

Fremdfinanzierung	5% Zins zzgl. 1% Tilgung	Das entspricht einer Kaltmiete von ...€ pro m ²
75.000	4.500	7,50
125.000	7.500	6,25
150.000	9.000	5,00
120.000	7.200	10,00
470.000	28.200	6,53
65		





Wichtige Stationen auf dem Weg zur Realisierung

- Kennenlernen des Architekturprojektes und der Vorgehensweise in einer Baugemeinschaft
- Architektengespräch für die eigene Wohneinheit, Klären der Finanzierungsmöglichkeiten
- Gründung der Planungsgemeinschaft bzw. Beitritt, Reservierung der Wohneinheit
- Einwerben weiterer Interessenten, gegenseitiges Kennenlernen
- Durcharbeiten des Entwurfs, Konkretisierung der Bauausstattung und der Kosten
- Baugenehmigungsplanung und Baueingabe



Wichtige Stationen auf dem Weg zur Realisierung

- Finanzierungsbestätigungen
- Grundstückskauf
- Teilungsvertrag, Gründung der Baugemeinschaft
- Ausführungsplanung mit Architektengespräche zur individuellen Wohnungsausstattung und Ausstattung der Gemeinschaftsbereiche, Bemusterungstermine
- Ausschreibung und Vergabe
- Bau, Baustellentermine
- Abnahme und Übergabe





Vorteile einer professionellen Betreuung

- Moderation innerhalb der Gruppe. Vermeidung / Klärung von Konflikten durch "neutralen Dritten".
- Zeit- und Kostenersparnis (trotz des Honorars) durch Erfahrung, bewährte Methoden, Expertenwissen, bestehende Infrastruktur.
- Moderation zwischen der Gruppe und den Fachbeteiligten (z.B. Fachplanern, Behörden, Finanzierungsinstituten).
- Gibt Sicherheit in den Entscheidungen der Gruppe.





Umfassende Informationen zum Thema gibt es unter:

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

www.fgw-ev.de

www.wohnprojekte-portal.de





Geduld ist die Kraft, mit der wir das Beste erlangen.
Konfuzius

Vielen Dank für Ihre Einladung.
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

