



## Unkündbar auf Lebenszeit: Die Wohngenossenschaft als Alternative zwischen Miete und Eigentum

Momentan erwacht eine Wohnform zu neuem Leben, die viele Jahre als überholt, unmodern und nicht zeitgemäß angesehen wurde. Ein Düsseldorfer Immobilienunternehmen ist Initiator für ein neues Wohngenossenschaftskonzept, das mit ungewöhnlichen Inhalten aufwartet und für viele zur Alternative zwischen Eigentum und Miete werden kann. Startprojekt ist die Genossenschaft „Gut in Widdersdorf eG“ im neuen Stadtquartier Prima Colonia im Kölner Westen, etwa 70 Wohnungen zuzüglich Gemeinschaftsräumen und Gäste-Apartments entstehen hier auf rund 6.000 Quadratmetern Wohnfläche in einer Neubau-Gutshofanlage. Elf Monate waren von der Auftakt-Pressekonferenz bis zur Genossenschaftsgründung notwendig, nun steht der Baubeginn an. Laut der Immobilien Dienstleistungs Aktien Gesellschaft I.D.G. sind jetzt weitere Wohngenossenschaften in Düsseldorf, in Mönchengladbach und an anderen Standorten im Rheinland geplant.

Die Freiheit des Mieters und die Sicherheit des Eigentums in einer kleinen, geschlossenen Genossenschaft, die nur ein Bauvorhaben errichtet; vererbbares, lebenslanges Wohnrecht, freiwillige Kostenmiete, Mietfreiheit nach Entschuldung, Mehr-Generationen-Wohnen, Miteinander-Wohnen sind die Schlagworte, mit denen es Josef Hennebrüder, Urheber des Projektes und I.D.G.-Gesellschafter-Vertreter, gelungen ist, innerhalb von nur neun Monaten genügend Interessenten für die Gründung der neuen Wohngenossenschaft zu gewinnen. Seine Vision ist die künftige Möglichkeit, innerhalb verschiedener, nach gleichen Kriterien zu organisierender Wohngenossenschaften die Wohnungen zu tauschen. Ein Aspekt, der in einer mobilen Gesellschaft von großer Bedeutung ist. Biete



FOTO: CHRISTOPH PFORR

Gemeinsam Planen, Bauen und Wohnen: Die Genossenschaft bietet Lebensraum in der Gemeinschaft für Menschen verschiedener Altersstufen

dies doch die Möglichkeit, das lebenslange Wohnrecht einfach an einen neuen Wohnort mitzunehmen. „Auf diesem Weg bekommt die Immobilie ein kleines Stück Mobilität“, so Hennebrüder. Sein Unternehmen betreut die Projekte von der ersten Stunde der Entwicklungsphase bis hin zum laufenden Betrieb; ergänzt das Engagement der Ehrenamtlichen im Projekt durch eine professionelle Betreuung. Was aber bedeuten die Schlagworte und was ist anders im Vergleich zu anderen Wohnformen?

#### **Freiheit des Mieters:**

Jedes Mitglied der neuen Genossenschaft kann zu jedem Zeitpunkt seine Wohnung aufkündigen. Interessant ist es trotzdem, in der Genossenschaft als Mitglied zu verbleiben und die Beteiligung als Alterssicherung zu nutzen.

#### **Die Sicherheit des Eigentümers:**

Ein lebenslanges, vererbbares Wohnrecht wird mit der Mitgliedschaft und der Einzahlung eines Pflichtteils erworben. Dieser ist nach Einkommen und Wohnungsgröße gestaffelt. Möchte man nicht mehr im Objekt wohnen, wird die Möglichkeit eingeräumt, die mit dem vererbbaaren Wohnrecht ausgestattete Wohnung zu vermieten. Damit die Bewohnerstruktur erhalten bleibt, legt ein Belegungsausschuss die Anforderungen an künftige Bewohner bei einer Fremdvermietung fest.

#### **Vererbbares, lebenslanges Wohnrecht:**

Jedes Mitglied erwirbt mit seinem Beitritt ein lebenslanges Wohnrecht, das hier zudem beliebig vererbbar ist. Der Erbe kann dieses Recht selbst

nutzen oder alternativ die Wohnung, nach dem Bewohner-Belegungskonzept, vermieten. Ein Mitglied in einer nach dem I.D.G.-Konzept entwickelten Genossenschaft ist somit so gestellt wie der Eigentümer einer Wohnimmobilie.

#### **Freiwillige Kostenmiete:**

Die von den Mitgliedern der neuen Genossenschaft zu zahlende Miete wird rein nach dem Kostendeckungsprinzip ermittelt, ohne die Renditeerwartungen eines Vermieters erfüllen zu müssen. Sie bemisst sich nach den Instandhaltungs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten. Und da Fremddarlehen für mindestens zehn, in der Regel sogar für 20 Jahre festgeschrieben werden, gibt es Mietanpassungen lediglich nach Auslauf der Zinsfestschreibungsfristen. Das bedeutet auch, man ist vor unerwarteten Mieterhöhungen sicher.

#### **Mietfreiheit nach Entschuldung:**

Sind alle Fremdmittel zurückbezahlt, entfallen diese Kostenanteile für die Mietzahlung und es gibt eine Reduzierung der Wohnkosten auf die Mietneben- und Bewirtschaftungskosten. Ideale Zustände besonders für junge Familien, die auf diesem Wege mit der Mietzahlung eine zusätzliche Alterssicherung aufbauen und im Rentenalter, wie ein Eigentümer, quasi mietfrei wohnen.

#### **Geringer Einstand – geringe Miete – geringe Nebenkosten:**

Ab 100,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche ist der Einstieg in das Konzept möglich. Der Restwert des nach sozialen Kriterien gestaffelten Mitglieds-Pflichtteils wird über Bankpartner und die KfW finanziert. So entstehen im Kölner Fall Mieten von 5,10 Euro, 6,20 Euro und 8,75 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich circa 2,00 Euro für das Nachsparen des Pflichtteils. Wohnriester und Vermögenswirksame Leistungen, vorhandene Bausparverträge und Lebensversicherungen können im Konzept mit eingesetzt werden. Neben der geringen Miete überrascht das Projekt durch sehr geringe Miet-Nebenkosten. 1,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und - Dank moderner BHKW-Technik - nur 75 Prozent der sonst üblichen Kosten für den Privatstrom sind für die Bewohner, die überwiegend aus Wohnungen älterer Baujahre kommen, eine echte Sensation. Das Familienbudget wird erheblich entlastet.

#### **Mehr-Generationen-Wohnen:**

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung kommt dieser Inhalt des I.D.G.-Konzeptes besonders gut bei künftigen Bewohnern an. Im Kölner Projekt „Gut in Widdersdorf eG“ werden Jung und Alt, Familien mit und ohne Kinder, Alleinerziehende und Singles, nach einem ausgeklügelten Schlüssel zusammengestellt, wohnen. Der Wunsch geht dahin, wie in einer Großfamilie, mit der notwendigen Privatsphäre und Individualität, aber auch der möglichen Nähe zusammenzuleben.



Visualisierung eines Wohngenossenschaftsprojekts im Kölner Westen

### **Miteinander Wohnen:**

Gemeinschaftsräume mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen gehören in Köln zu dem von den Bewohnern gewünschten baulichen Konzept. Kinder-Spielzimmer sind dabei ebenso vorgesehen wie Räume für Künstleraktivitäten, Nachbarschaftsfeste, Geburtstage, Sport und Fitness. Auch ein Werkraum fehlt nicht. Zusammen mit einer Bewohnergruppe, die das Konzept des „Miteinander Wohnens“ erarbeitet und fortlaufende Aktivitäten – vom Frühstücksbrunch bis zum Ausflug – organisiert, eine runde Sache. Dass dabei Nachbarschaft aktiv gepflegt und gelebt wird, versteht sich von selbst.

### **Die Vision: Wohnungstauschbörse macht die Immobilie „mobil“**

Fachleuten ist die gewählte Form der I.D.G. Genossenschafts-Dach eG nicht unbekannt. Ein „umgekehrter Konzern“, anders als in der Welt der Genossenschaftsbanken und mit beispielgebenden Inhalten. Kleine, geschlossene Wohngenossenschaften, die sich den Inhalten des Konzepts anschließen, können sich am Genossenschaftsdach beteiligen. Mit gleichen Satzungsinhalten wird es dann nicht schwer, die Mitgliedschaft für eine Wohnung gegen eine solche an einem anderen Standort zu tauschen, sind doch überall die Rahmenbedingungen und Inhalte gleich. Auch an das Thema Wertausgleich und den unterschiedlichen Entschuldungsstand der jeweiligen Genossenschaft ist dabei gedacht.

### **Professionelle Entwicklung, Projektsteuerung und Betreuung**

Die I.D.G. entwickelt den jeweiligen Standort mit einem professionellen Background. In nur elf Monaten wurde die Gründung der Wohnbaugenossenschaft „Gut in Widdersdorf eG“ erreicht und die notwendigen Mitglieder (gleich künftigen Bewohner) für den Genossenschafts-Start gewonnen. Nächster Wunschstandort des Initiators ist Düsseldorf. Auch hier strebt man ein vergleichbar großes Objekt als Mehr-Generationen-Wohnanlage an.