

Neues Wohnen im Alter

(zur Erinnerung: 1. Projektvorstellung im November 2017)

selbstbestimmt auf Augenhöhe leben

Unsere Entscheidung

Wir planen Haus Aja II „Projekt Augenhöhe“

- > **keine Kopie von Haus Aja**
- > **sondern eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Wohnens/Lebens in Gemeinschaft**

Projekt Augenhöhe: Die Projektpartner

1. Der Bauherr/Investor: die Genossenschaft **BWV** (Beamten-Wohnungs-Verein e.G.)
 2. der Generalmieter: Sozial-Pädagogisches Zentrum e.V. (gemeinnütziger Rechtsträger von **Haus Aja Textor-Goethe**): wir organisieren Gemeinschaftsbildung + Sicherheit
 3. die künftigen Bewohner*innen => Sie?
-

und jetzt:

Projekt Hilgenfeld: Die Projektpartner

1. der Bauherr/Investor: die im AK Finanzen vorbereitete und am 27. August gegründete **Aja-Textor-WohnGenossenschaft eG**
2. die Mitglieder/Eigentümer dieser Genossenschaft =>

Sie?!

Aja-Textor-WohnGenossenschaft eG

- 1. sieben Gründungsmitglieder, darunter auch der Rechtsträger von Haus Aja Textor-Goethe**
(Sozial-Pädagogisches Zentrum e.V.)
 - 2. Aufsichtsrat: Dr. Melanie Flessner, Elke Keller, Patrizia Rusche, Wilfried Schneider**
 - 3. Vorstand: Joachim Kreutz, Uwe Scharf**
jeweils gewählt für 3 Jahre
 - 4. Beiräte („Hausversammlung“ § 15)**
-

Warum Genossenschaft?

- 1. „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“**
(Motto von Friedrich Wilhelm Raiffeisen *1818)
- 2. Grundprinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstorganisation**
- 3. demokratisch organisiertes Unternehmen** (jedes Mitglied hat als Mit-Eigentümer*in 1 Stimme) ...
- 4. mit sozialen Zielen: nicht Gewinnmaximierung, sondern Befriedigung von (Grund-) Bedürfnissen**

Warum eine eigene Genossenschaft?

- 1. Traditions-Genossenschaften tun sich schwer mit innovativen Neubauprojekten in dieser Größenordnung (100 Personen)**
 - 2. Wir möchten selbst bestimmen, wer einzieht und wie wir unser Zusammenleben organisieren**
 - 3. Wir möchten selbst bestimmen, an welchen Werten sich unser Gebäude orientiert: innere Haltung bestimmt die äußere Gestaltung**
-

Warum eine eigene Genossenschaft?

Aus **Haltungen** werden Gestaltungen...

zur Erinnerung aus der 1. Projektvorstellung im November 2017:

„Grundelemente unseres Konzepts

1. **Wer teilt, ist reich:** gemeinschaftsfördernde Architektur
2. **Wir-Kultur statt Ego-Kultur:** stadtteilorientierte, soziale und ökologische Angebote
3. **Wir übernehmen Verantwortung für Natur + Umwelt:** ökologische Gemeinschaftsgärten
4. **Wir bauen nachhaltig („enkeltauglich“) + gesund:** ein Gebäude aus leimfreiem Massivholz „,

Aufgaben unserer Genossenschaft

- 1. Rechtsträger der Projektentwicklung im Konzeptverfahren:** demokratisch verfasste und verbrieftete Mitwirkung der (künftigen) Nutzer*innen
- 2. Vertragspartner der Stadt für Grundstücksvergabe (Erbpacht)**
- 3. Bauherr**
- 4. Vermieter**

Aufgaben unserer Genossenschaft *aktueller Zeitplan*

- 1. Projektentwicklung Konzeptverfahren:**
Januar 2019???
- 2.a Auftraggeber Bauantrag: März 2019?**
- 2.b Grundstücksvergabe (Erbpacht):**
März 2020?
- 3. Bauherr**
März 2020?
- 4. Vermieter**
2021?

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr

**selbstverantwortlich planen – finanzieren – bauen
im Rahmen der Satzungsorgane unserer Genossenschaft**

selbstorganisiert planen:

- **Arbeitsgruppen + Plenum:** -> Hausversammlung/Beirat § 15
- **Steuerungsgruppe:** -> Beauftragung durch Vorstand + Aufsichtsrat

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

- 1. Eigenkapital** – mind. 20%
 - a) Genossenschaftsanteile (Beteiligung)
 - b) Mitgliederdarlehen
- 2. Fremdkapital (Darlehen)** – max. 80%
 - a) Mietvorauszahlungen
 - b) Wohnbauförderung Stadt + Land
 - c) GLS-Gemeinschaftsbank (1,8%!)
 - d) KfW ?

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert bauen

- 1. Auswahl Architekt + Baufirmen**
- 2. Bauüberwachung**
- 3. Eigenleistungen**

Aufgaben unserer Genossenschaft als Vermieter

selbstorganisiertes Leben in Gemeinschaft begleiten

-> im Zusammenwirken mit Hausversammlung § 15!

- 1. Vertragsgestaltung**
 - 2. Hausverwaltung**
 - 3. Auswahl Bewohner*innen = Mitglieder**
 - 4. Organisation des Zusammenlebens**
-

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

mind. 20% Eigenkapital aufbringen durch

- a) Mitgliederdarlehen (max. 25.000 € je Mitglied)
- b) Genossenschaftsanteile (Beteiligung) á 1.000 €
 - 2 Pflichtanteile
 - freiwillige Zusatzanteile
 - Solidar-Anteile
 - Nutzungs-Anteile (pro qm Wohnfläche ...€)

Aufgaben unserer Genossenschaft

als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Was erwartet uns im Projekt Hilgenfeld?

- kostenwirksame Faktoren, die wir nicht beeinflussen können:
 - Standort
 - Grundstücksgröße + Höhe der Erbpacht
 - Anzahl der Geschosse
 - Anteil Tiefgaragen
- kostenwirksame Faktoren, die wir bedingt beeinflussen können:
 - Entwicklung der Baukosten (jährlich + 5-10%!)
 - Fehl- / Umplanungen (z.B. verspätete Sonderwünsche...)
 - Baumängel
- kostenwirksame Faktoren, die wir beeinflussen können, v.a.
 - Wohnfläche je Person
 - Anzahl + Größe der Gemeinschaftsflächen und Gewerbeflächen
 - Ausstattungsstandards
 - Höhe des Eigenkapitals (Genossenschaftsanteile) + Wohnbauförderung

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Was erwartet uns im Projekt Hilgenfeld?

Wohnkosten – Bausteine

- 1. Einmalig: Anteil am Eigenkapital**
(=Genossenschaftsanteile)
 - 2. Miete / Nutzungsentgelt**
 - 3. Nebenkosten / Betriebskosten („zweite Miete“)**
 - 4. Gemeinschaftsleben / Wohnkultur**
(Haus Aja: Service-Pauschale)
-

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Was erwartet uns im Projekt Hilgenfeld beim **Baustein Miete**?

Aktuelle Kaltmieten in Frankfurt am Main € je qm

- Durchschnitt Neuvermietungen (FR 26.7.2018) **14,55**
“ in Innenstadtlagen (FAZ 7.8.2018) **ab 16,00**
- Mietspiegel Eschersheim (1.6.2018) **11,00**
- Haus Aja Textor-Goethe (ab 1.1.2019) **8,50 - 13,00**
- **Hilgenfeld – 1. Grobkalkulation -** **8,50 - 13,00**
*bei 3.750 € Baukosten/qm, 20% Eigenkapital,
60% Wohnbauförderung, 18,7% Gewerbefläche, max. 45-60 qm
Wohnfläche + 25% wohnungsnahe Gemeinschaftsfläche,
8,75% Gemeinschaftsfläche außerhalb der Whg.*

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Was erwartet uns im Projekt Hilgenfeld beim **Baustein Miete**?

Aktuelle Kaltmieten in Frankfurt am Main € je qm

- **Durchschnitt Neuvermietungen** (FR 26.7.2018) **14,55**
“ in Innenstadtlagen (FAZ 7.8.2018) **ab 16,00**
- **Mietspiegel Eschersheim** (1.6.2018) **11,00**
- **Haus Aja Textor-Goethe** (ab 1.1.2019) **8,50 - 13,00**
- Hilgenfeld – 1. Grobkalkulation -** **8,50 - 13,00**

+ **zusätzliche Genossenschaftsanteile** je qm Nutzfläche
-> 20% Eigenkapital

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Was erwartet uns im Projekt Hilgenfeld
beim **Baustein Eigenkapital = Genossenschaftsanteile?**

Genossenschaftsanteile in € je qm

- WagnisART München 900
- Hilgenfeld
1. Grobkalkulation: 3.750 € Kaukosten je qm
davon 20% = 750
(ohne Gemeinschaftsräume außerhalb der Wohnungen!)

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Was erwartet uns im Projekt Hilgenfeld

beim **Baustein Nebenkosten?**

Nebenkosten / Betriebskosten entstehen v.a. für

- **Heizung + Warmwasserbereitung**
- **Wasserverbrauch + Abwasser**
- **Müllentsorgung + Straßenreinigung**
- **Gebäudereinigung + Gartenpflege**
- **Aufzugswartung**
- **Allgemeinstrom**
- **Hausmeisterdienste**
- **Pforte / Empfang / Concierge**

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Was erwartet uns im Projekt Hilgenfeld beim Baustein Nebenkosten?

Nebenkosten in € je qm

- | | |
|--------------------------|------|
| • WagnisART München | 1,50 |
| • Haus Aja Textor-Goethe | 4,50 |
| • Hilgenfeld | ???? |

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Was erwartet uns im Projekt Hilgenfeld beim Baustein Gemeinschaftsleben/Wohnkultur?

- Impulse zur Gemeinschaftsbildung: Veranstaltungen
- Pflege / Betreuung von Gemeinschaftsräumen
- Vermietung von Gemeinschaftsräumen
- Öffentlichkeitsarbeit: Beratung, Führungen, Internet, Hauszeitung
- Sorge für gepflegtes Erscheinungsbild
- Organisation der Selbstorganisation (z.B. Ehrenamtskoordination)
-

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Was erwartet uns im Projekt Hilgenfeld beim Baustein Gemeinschaftsleben/Wohnkultur?

- **WagnisART München:**
2 Stunden Gemeinschaftsarbeit / Monat
- **Haus Aja Textor-Goethe:** Servicepauschale 95 € / Monat
- **Hilgenfeld** ?????

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Beispielrechnungen (*ohne Gewähr*)

Wohnungstyp	qm	+ 25%	Kaltmiete	GenoAnteile	KfW*
1-Person frei finanziert	45	11,25	* 13,00 = 731	42.000	233
1-Person Förderweg 1	35	8,75	* 8,50 = 372	33.000	180
1-Person Förderweg 2	40	10	* 9,50 = 475	37.500	210
2-Personen frei finanziert	65	16,25	* 13,00 = 1.060	61.000	338
2-Personen Förderweg 1	60	15	* 8,50 = 637	56.000	311
2-Personen Förderweg 2	60	15	* 9,50 = 712	56.000	311

* Die **KfW finanziert Genossenschaftsanteile** zinsgünstig (1,0 – 1,7%) mit bis zu 10 tilgungsfreien Jahren, je nach Laufzeit und Zinsbindung (Programm 134)

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Wohnbauförderung:

aktuelle Einkommensgrenzen in Frankfurt

Haushaltsgröße	Max. Jahreseinkommen	= max. Monats- einkommen	Miethöhe je qm im Monat
1 Person	25.000	2.083	8,50
1 Person	28.000	2.333	9,50
1 Person	32.000	2.667	10,50
2 Personen	33.076	2.756	8,50
2 Personen	36.620	3.051	9,50
2 Personen	40.174	3.347	10,50

Aufgaben unserer Genossenschaft

als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

Was erwartet uns im Projekt Hilgenfeld?

- kostenwirksame Faktoren, die wir nicht beeinflussen können:
- kostenwirksame Faktoren, die wir bedingt beeinflussen können:
- **kostenwirksame Faktoren, die wir beeinflussen können, v.a.**
 - Wohnfläche je Person
 - Anzahl + Größe der Gemeinschaftsflächen und Gewerbeflächen
 - Ausstattungsstandards
 - Höhe des Eigenkapitals (Genossenschaftsanteile) + Wohnbauförderung
 - **ökologische Bau-Standards**
 - **Umfang bezahlter Dienstleistungen <-> Selbstorganisation**

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

-> mind. 20% Eigenkapital für das neue Haus
aufbringen: **Wieviel brauchen wir wann?**

- | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Bewerbungskonzept – bis Nov. 2018 | 10.000 € | |
| 2. Bauantrag | - bis Nov. 2019 | 900.000 € |
| 3. Einzug | - Anfang 2021 | ca. 3.700.000 € |

Warum Genossenschaft?

„Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“
(Motto von Friedrich Wilhelm Raiffeisen *1818)

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren

-> mind. 20% Eigenkapital aufbringen

Die Aja-Textor-WohnGenossenschaft eG
ist gegründet – **ab sofort können Sie aktiv daran
mitwirken:**

1. als Gründungsmitglied
 2. als Mitglied der Vor-Genossenschaft
 3. als Mitglied der eingetragenen Genossenschaft
 4. mit Mitglieder-Darlehen
-

Aufgaben unserer Genossenschaft als Bauherr: selbstorganisiert finanzieren -> mind. 20% Eigenkapital aufbringen

Beitrittserklärungen
und Satzungen
liegen aus
+ sind im Internet
abrufbar unter
www.aja-textor-wohnen.de

Wir laden herzlich ein,
dabei zu sein!

www.aja-textor-wohnen.de

BEITRITTSEKLÄRUNG / BETEILIGUNG Aja-Textor-WohnGenossenschaft eG (<i>in Gründung</i>) – gemeinschaftlich und enkeltauglich leben –	
Name	Geburtsdatum
Straße	Beruf
PLZ, Ort	
eMail	Telefon
<input type="checkbox"/> Ich bin durch Unterschrift auf der Gründungsatzung Mitglied der Aja-Textor-WohnGenossenschaft eG i.G. geworden. Dadurch habe ich mich verpflichtet, mich mit zwei Geschäftsanteilen an der Genossenschaft zu beteiligen. Ich verpflichte mich, die nach Satzung und Gesetz vorgesehenen Zahlungen in Höhe von 1.000 € je Geschäftsanteil zu leisten.	
<input type="checkbox"/> Ich trete der Vorgenossenschaft bei und beantrage hiermit die Aufnahme in die Aja-Textor-WohnGenossenschaft eG i.G. Ich möchte mich mit insgesamt Anteilen an der eG i.G. beteiligen. Ich verpflichte mich, die nach Satzung und Gesetz vorgesehenen Zahlungen in Höhe von 1.000,00 € je Geschäftsanteil zu leisten. Insgesamt verpflichte ich mich daher, € zu leisten.	

Gründungs-Satzung der
Aja-Textor-WohnGenossenschaft eG
(*in Gründung*)