

Ein-Haus- Wohnungsgenossenschaften als niedrig-schwellige Selbstnutzerangebote im Bestand

Christoph Scheffen

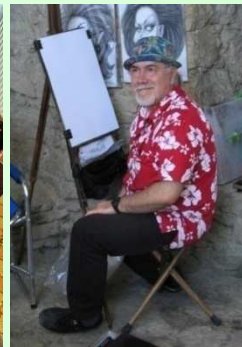
**selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh, Leipzig
SelbstWohnBau e.G. i.G.**

Leipzig, 15.11.2010

1 Zielgruppen

„Alle, die das Besondere suchen“

- Studenten mit etwas Kapital (Abgrenzung zu Wächterhäusern)
- Zuzügler (Singles, Paare)
- Alternative Lebensgemeinschaften
- Migranten-Familien
- Selbstständige, Gründer, Start-Ups
- „Kreative“ – Künstler, IT/Medien-Arbeiter, Film/ Funk/ Fernsehen

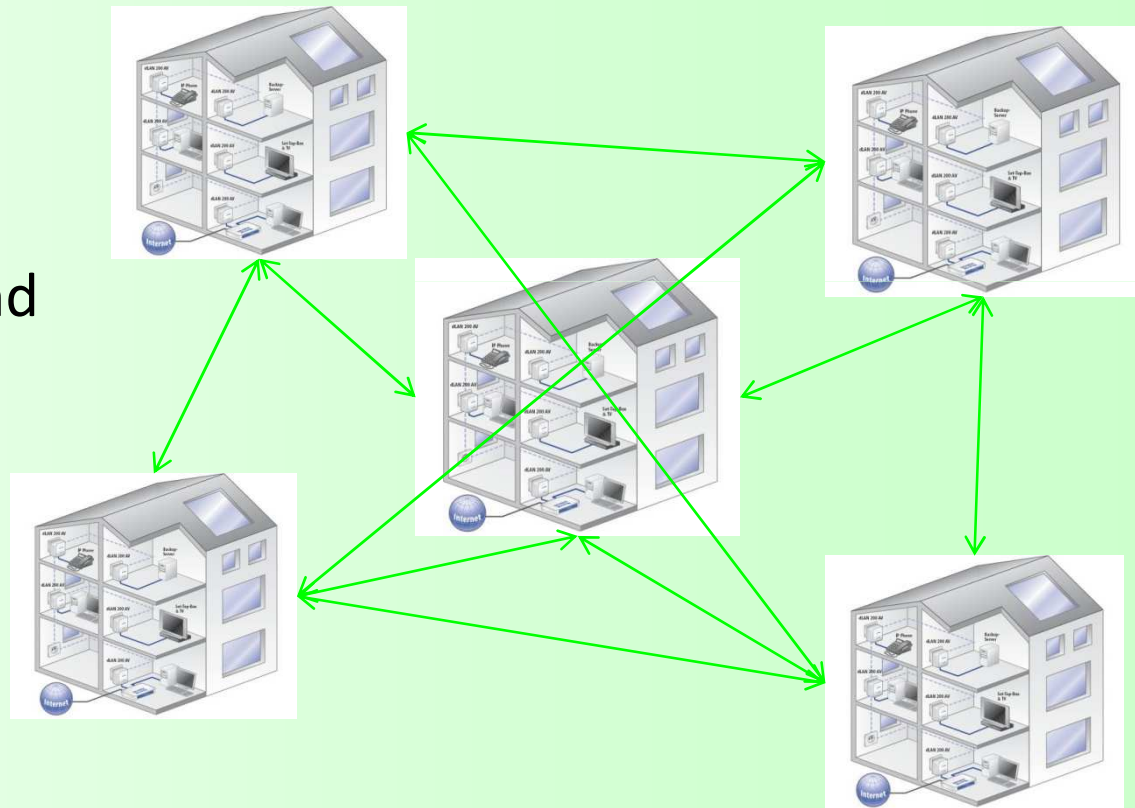


Die Ziele der Ein-Haus-Wohnungsbaugenossenschaft

- unkündbare Wohnung
- Eigentumsbildung durch Mietzahlung
- Entschuldung der Genossenschaft
- im Alter „mietfrei“ wohnen können
- Selbstbestimmung in der Hausgemeinschaft

Mehrwert-Wohnen durch vernetzte Hausgruppen

Das Dorf in der Stadt:
Alle Bewohner sind
miteinander vernetzt und
können sich leicht und
kurzfristig organisieren.



2 Exklusive Angebote im Quartier

„Was besser läuft, je mehr mitmachen“

In den Erdgeschossen können sich einige Bewohner selbständig machen, indem sie ihre Dienstleistungen im Quartier anbieten. Wer in der Gemeinschaft den Start probt, hat es leichter, denn er kennt seine Kundschaft.



2 Exklusive Angebote im Quartier

„Was besser läuft, je mehr mitmachen“

Co-working-units

Kinderbetreuung (Kinderladen)

Car-Sharing



2 Exklusive Angebote im Quartier

**„Was besser läuft, je mehr
mitmachen“**

- Fahrrad-Service
- Service-Jobs (Hausmeister, Kinderläden, Hausväter/ -mütter)
- Schülerhilfe
- Deutschunterricht für Erwachsene
- Internet-Café
- Kochkurse
- persönliche Dienstleistungen (Haare, Nägel, Nähen/ Flicken)



- unter den Aspekten der Finanzierung und der Risikominimierung für den Einzelnen ist das Modell des genossenschaftlichen Wohneigentums sinnvoll
- zweijährige Pflichtprüfung und eine laufende kaufmännische Überwachung
- die Haftung des Einzelnen ist auf seinen Genossenschaftsanteil beschränkt (150 €/m² Wohnfläche)

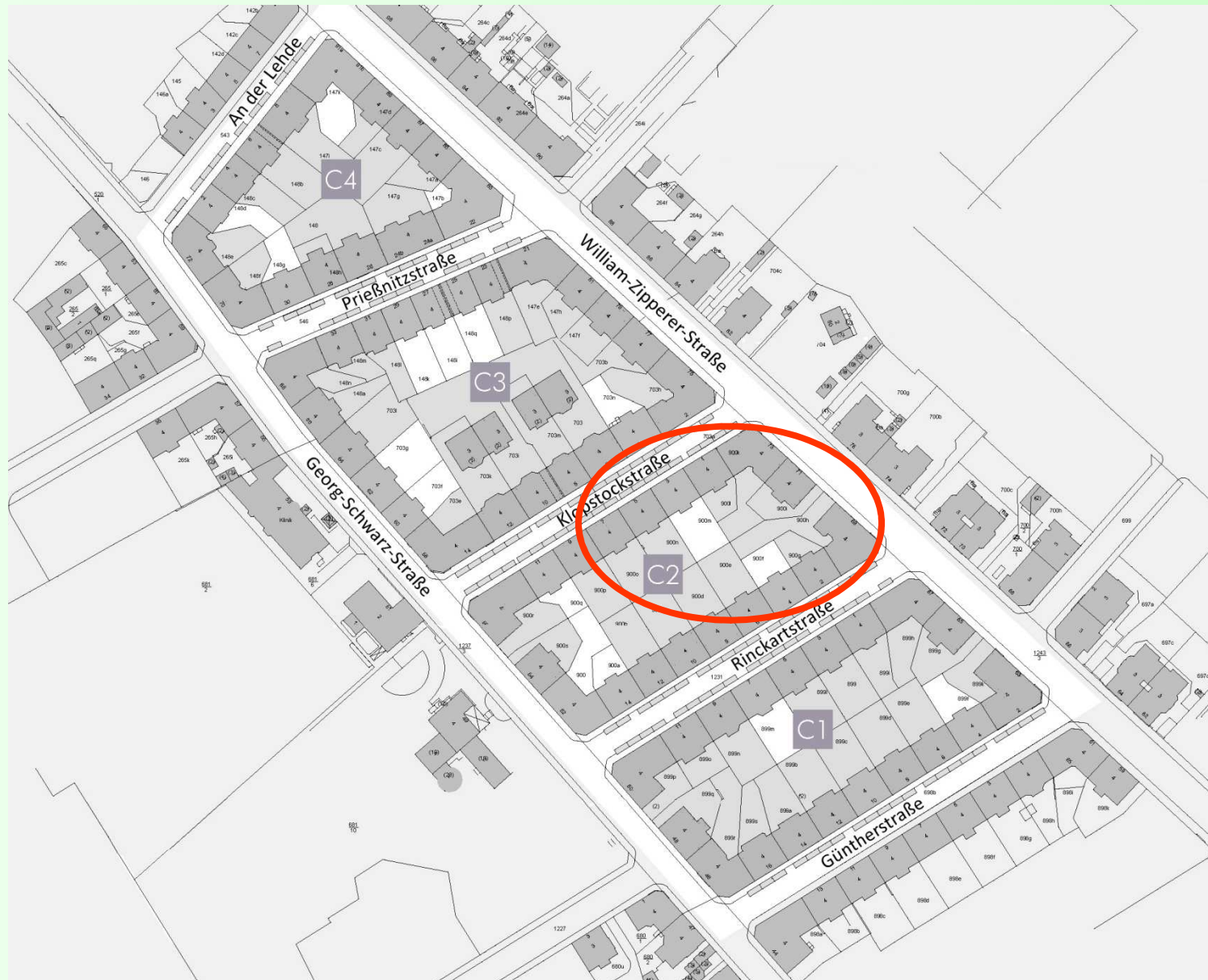
DAS LEIPZIGER **selbstnutzer.** PROGRAMM

- bei 30% Eigenkapital (Genossenschaftsanteile) erfolgt die Finanzierung der restlichen 70% durch ein normales Bank-Baudarlehen an die Genossenschaft
- das Darlehen wird durch die Mietzahlungen getilgt (20-30 Jahre)
- Auszug (jederzeit) und Kündigung des Genossenschaftsanteils (zeitversetzt) möglich

DAS LEIPZIGER **selbstnutzer.** PROGRAMM

- die Rechtssicherheit dieses Modells wird durch geprüfte Verträge bewirkt, die bei der Gründung der Genossenschaft aufgestellt werden, ergänzt durch ein obligatorisches Gründungsgutachten des jeweiligen Prüfungsverbandes
- das Selbstnutzer-Programm der Stadt Leipzig bietet hier zukünftig Beratungsleistungen an

DAS LEIPZIGER **selbstnutzer.** PROGRAMM



DAS LEIPZIGER **selbstnutzer.** PROGRAMM

- neue Gründerzeit mit kreativen Konzepten für ein nachhaltiges Stadtquartier für alle Generationen
- Umgestaltung der Bestandshäuser mit unterschiedlichen Konzepten wie Selbstnutzer, Genossenschaften, aber auch Mietwohnungen
- Verbindung von Wohnen und Arbeiten



DAS LEIPZIGER **selbstnutzer.** PROGRAMM



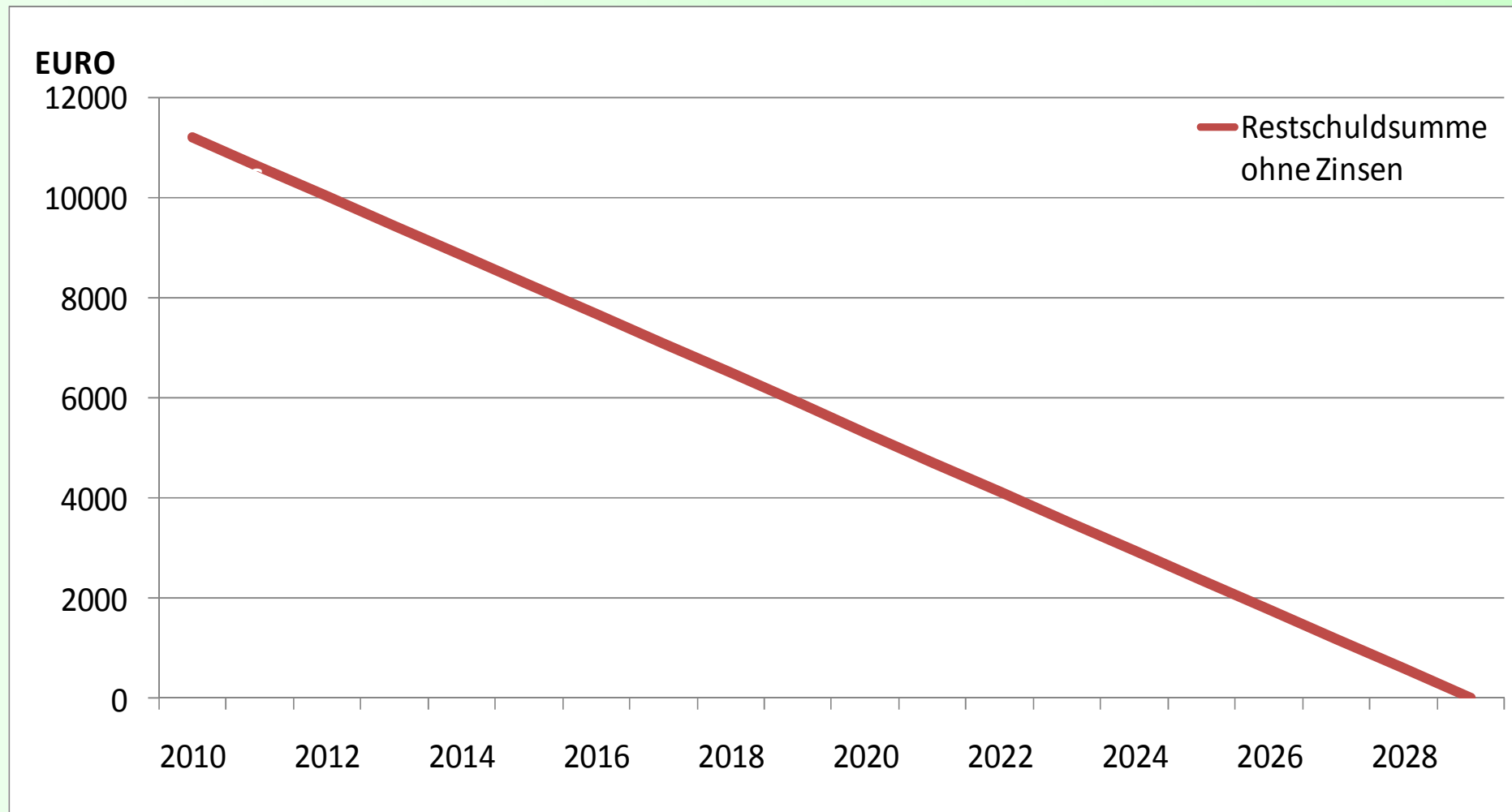
3 Mögliche Objekte

„Was man nicht anfasst, kostet nichts“

- Bestandsgrundrisse anpassen
- Bausubstanz untersuchen
- Sanierungsalternativen rechnen
- Eigenleistung kalkulieren
- **Aufschlüsselung Teilsanierung:**

Was wird gemacht?	Was wird weggelassen?	Was ist Eigenleistung?
- Fenster & Fassade - Balkone - Holzbalkensanierung - Brandschutztüren - Dachabdichtung, -Dämmung - Heizung - Medienstränge im Haus	- Fassadendämmung - Treppenhaus - Türen - Dämmung (Warmdach) - ausschließlich neue Fenster	- Malerarbeiten - Entrümpelung - Medienverteilung in der Wohnung - ... siehe Tabelle vorherige Seite

Liquiditätsrechnung – Kreditrückzahlung durch Miete



Bis bald im Brunnenviertel!

