

Wohnprojektetag NRW 2012

Arbeitsgruppe 1

Erste Schritte auf dem Weg zu einem Wohnprojekt

Moderation: Horst Hücking, WohnBund-Beratung NRW GmbH

Humboldtstraße 42, 44787 Bochum, Tel. 0234-90440-41, Fax: -11

horst.huecking@wbb-nrw.de – www.wbb-nrw.de



Entwicklungsphasen eines Wohnprojektes



Initiierung

Eine Idee auf die Schiene bringen

Initiativ werden
Gruppenfindung
Konzepterarbeitung
Öffentlichkeitsarbeit

Planung

An was nicht Alles gedacht werden muss

Konzepterarbeitung
Grundstückssuche
Finanzierungskonzept
Investorensuche
Architektenauswahl
Grundstückskauf

Realisierung

Durch Klippen und Untiefen des Bauens

Bauplanung
Bewohnerbeteiligung
Bauabwicklung

Wohnen

Gemeinsam unter einem Dach
Mitbestimmung
Selbstverwaltung
Nachbarschaftshilfe
gemeinsame Aktivitäten



Was braucht man für ein Wohnprojekt ?

Gruppe
Grundstück
Geld
Guter Rat



Die wesentlichen Voraussetzungen:

1. Teil - die Gruppe

Kennenlernen

Um seine zukünftigen Nachbarn besser kennenzulernen, bieten sich gemeinsame Aktivitäten an:

- regelmäßiger Austausch über Informationen aber auch gemeinsam Kaffee trinken oder gemeinsame Körperarbeit („sich näher kommen“)
- regelmäßiges Angebot als öffentliches Treffen einmal im Monat (Frühstück, Stammtisch, offene Info-Veranstaltungen)
- Gruppentreffen zweimal im Monat, mindestens einmal im Monat
- Wochenendseminare für alte und neue Gruppenmitglieder
- Netzwerk-Treffen
- Ausflüge, Wochenend- oder Kurzurlaube
- Besuch von Veranstaltungen



Die wesentlichen Voraussetzungen:

1. Teil - die Gruppe

Verbindlichkeit

- Zur Organisation einer Verbindlichkeit ist die Erarbeitung einer Geschäftsordnung oder Satzung bis hin zur Gründung eines Vereins von Vorteil.
- Verbindlichkeiten kann hergestellt werden über einen Beitrag zur Mitgliedschaft im Verein, über einen Kostenanteil für die Projektentwicklungskosten oder einen finanziellen Einstiegsbeitrag in das Wohnprojekt.
- Zum Aufbau und zur Strukturierung einer größeren Gruppe sollte möglichst frühzeitig ein arbeitsteiliges Vorgehen praktiziert werden.



Grobkonzept erarbeiten

Bevor ein Projekt wirklich gestartet wird, müssen persönliche, organisatorische und finanzielle Rahmenbedingungen geklärt und grundsätzliche Fragen bearbeitet werden:

- Warum will man zusammen leben?
- Wie umfangreich soll das Maß an Gemeinschaft sein?
- Wie will man das Zusammenleben fördern?
- Wieviele Wohnungen soll das Projekt umfassen, d.h. mit wie vielen Menschen möchte man zusammen leben?



Grobkonzept erarbeiten

- In welcher Region, in welcher Stadt, in welchem Stadtteil wollen wir wohnen (und wo wollen wir auf keinen Fall wohnen)?
- Welcher individuelle und welcher gemeinsame Raumbedarf besteht?
- Welche Finanzierungsform und welche Trägerschaft ist möglich und soll näher untersucht werden?

Die Ziele und Rahmenbedingungen müssen in einem Wohnkonzept schriftlich fixiert werden (Faltblatt oder Flyer auch für die Suche von weiteren Interessierten bzw. Mitgliedern).



Die wesentlichen Voraussetzungen: 2. Teil - das Grundstück oder Gebäude

Das Grundstück ist ein wichtiger Baustein in der Projektentwicklung:

- nach innen, weil der Standort eines der wesentlichen Kriterien für die Mitarbeit in einem Projekt ist,
- sachlich,
weil der Grundstücksmarkt einer Stadt/Region begrenzt ist und es viele Mitbewerber bei der Vermarktung eines Grundstücks gibt.
- Meist können die Mitbewerber mehr zahlen oder schneller agieren
- Geeignete Grundstücke/Objekte kommen nicht jeden Tag auf den Markt.



Die wesentlichen Voraussetzungen:

2. Teil - das Grundstück oder Gebäude

Strategie:

- Augen und Ohren auf, bei Grundstücken oder Gebäuden, die zum Verkauf stehen (könnten)
- Gespräche mit institutionellen oder großen Immobilienbesitzern, die offen sind für die sozialen Zielsetzungen eines Projektes (Stadt, Kirchen, Wohlfahrtsverbände, usw.)
- den „Mehrwert“ des Projektes darstellen
- aber auch keine Angst vor anderen Eigentümern:
Ein gutes Wohnprojekt ist auch wirtschaftlich stark und kann bei normalen Marktbedingungen mithalten
- wichtiger als Einsparungen im Kaufpreis sind meist Vereinbarungen über eine Grundstücksoption
(Zeit für eine gute Projektentwicklung)



Die wesentlichen Voraussetzungen:

3. Teil - das Geld

- **„Ohne Moos nix loos“**

Bauen und Wohnen sind teuer, das Geld dafür muss irgendwo herkommen:

- **von der Gruppe (Eigenkapital)**
- **von einer Bank (Fremdkapital)**
- **aus öffentlichen Förderungen**
- **von Freunden und Bekannten (Anlegern, Sponsoren)**

Für alle Gelder, die nicht aus der Gruppe selbst kommen, müssen Zinsen und Tilgungen gezahlt werden. Die Raten dafür werden aus dem „Miet-Zins“ gezahlt.

Beim Investorenmodell ist kein Eigenkapital notwendig, allerdings müssen die Gestaltungsmöglichkeiten der Gruppe ausgehandelt werden.



Beratung und Unterstützung

•Guter Rat ist nötig (oder nur teuer?)

Unterstützung der Arbeit an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt kann in verschiedenen Themen und Phasen sinnvoll sein:

- Planen und Bauen
- Rechtsform und Finanzierung (Wirtschaftlichkeit)
- Grundstücksgeschäfte (-suche, -verhandlungen, -verträge)
- Gruppenprozess / Arbeitsteilung
- Öffentlichkeitsarbeit

und vieles mehr



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Horst Hücking,
WohnBund-Beratung NRW GmbH

Humboldtstraße 42, 44787 Bochum
Tel. 0234-90440-41
Fax: 0234-90440-11
horst.huecking@wbb-nrw.de
www.wbb-nrw.de

