

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN



Eine Initiative von



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Bad Godesberg



Deutscher Mieterbund
Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.

GRUßWORT

Oberbürgermeisterin der Stadt Bonn

Wohnen und Teilhabe sind zwei Seiten einer Medaille. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist gerade in Ballungszentren wie Bonn eine der drängenden gesellschaftspolitischen Aufgaben unserer Zeit. Angemessener und bezahlbarer Wohnraum ist eine Grundvoraussetzung, um in einer Stadt zu leben, zu arbeiten und vielfältiges „Teil der Stadt“ zu sein. Genauso wie jeder „Wohnen“ braucht, brauchen wir als Stadt die Menschen als „Teil der Stadt“. Es ist daher eine gemeinsame Herausforderung, Menschen, die Teil der Stadtgesellschaft sein wollen, Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Ich freue mich, dass sich mit dem **Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.** und dem **Haus & Grund Eigentümerverschein Bad Godesberg e.V.** zwei Projektpartner gefunden haben, die die Interessen der unterschiedlichen Akteure des Wohnungsmarktes vertreten, an dieser Stelle aber gemeinsam Verantwortung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum übernehmen. Der geförderte Wohnungsbau trägt dazu bei, dass für breite Bevölkerungsschichten qualitativ hochwertiger, barrierefreier Wohnraum bereitsteht und die Mietbindung langfristig preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt wirkt.

Mit der gemeinsamen Genossenschaft wird hier ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Wohnprojekt realisiert, das in Bonn wichtige Impulse setzt und als Vorreiter-Modell hoffentlich viele Nachahmende findet.

Ihre

Katja Dörner



WOHNRAUM SCHAFFEN

DER WOHNUNGSMARKT

Nur Bauen hilft

Wohnen muss jeder. Gut wohnen möchte jeder. Und gut wohnen soll jeder!

Aber der Wohnungsmarkt ist fast überall angespannt, die Nachfrage hoch, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum begrenzt.

In dieser Situation hilft vor allem eines: Es müssen mehr Wohnungen gebaut werden. Es gibt viele Ideen und Konzepte für den Wohnungsmarkt, aber gerade die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen wirkt sich auch tatsächlich für die Menschen aus.

Bonn braucht mehr Wohnungen, die von allen Schichten der Bevölkerung bezahlt werden können.

Bezahlbarer Wohnraum ist machbar. Dafür setzen wir uns ein.

GEFÖRDERTER WOHNRAUM

Hoher Bedarf

Wenn es um das Grundbedürfnis „Wohnen“ geht, sind immer mehr Menschen auf Hilfe angewiesen. Bezahlbares Wohnen wird zunehmend zum Problem, wenn in einem dynamischen Umfeld des Wohnungsmarktes die Preise für Neubauten und Mieten deutlich ansteigen. Schon heute ist ein Großteil der BürgerInnen einkommensmäßig so gestellt, dass sie berechtigt sind, einen sog. Wohnberechtigungsschein zu beantragen. In Bonn sind dies rund die Hälfte der BürgerInnen. Dies zeigt die hohe Notwendigkeit, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum deutlich zu verbessern. Denn die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen (in Bonn) ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und wird auch in den nächsten Jahren weiter abschmelzen.

Hier setzt das Konzept genossenschaftlich getragener Wohnungsbau-Projekte an. Wir wollen Wohnprojekte umsetzen, die ausschließlich in diesem Segment Wohnraum schaffen und dauerhaft diesem Bevölkerungskreis zur Verfügung stehen.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT zusammenstehen eG

STARKE PARTNERSCHAFT Gemeinsame Verantwortung

Getragen wird die Idee von der Zielsetzung und dem Gefühl gemeinsamer Verantwortung für die Wohnraumversorgung, auch für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Diese Orientierung ist bei der gegenwärtigen angespannten Situation auf dem (Bonner) Immobilienmarkt eine beinahe verpflichtende Notwendigkeit.

Partner in einer solchen Genossenschaft stellen ihr Interesse am Gemeinwohl in den Vordergrund. Dies zeigt sich beispielsweise daran, dass mit dem Caritasverband für die Stadt Bonn und dem Diakonischen Werk Bonn und Region gGmbH gleich nach der Gründung zwei zentrale, starke Akteure der Bonner Stadtgesellschaft beigetreten sind. Hinzu traten später die Stadt Bonn und die Stadtwerke, aber auch Einzelpersonen, denen der soziale Zusammenhalt in Bonn am Herzen liegt.



GEMEINWOHLORIENTIERTE GENOSSENSCHAFT

Dieses Ziel wird durch die Etablierung einer eigentümergelegenen und gemeinwohlorientierten Genossenschaft in die Realität umgesetzt. Durch die Wahl der Rechtsform einer bewohnergetragenen Genossenschaft, die sich gemeinnützigen Zielen verpflichtet fühlt, wird der soziale und beteiligungsorientierte Charakter durch die Bewohner selbst bestimmt.

Ziel ist die langfristige nachhaltige Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Renditeziele stehen nicht im Vordergrund der Initiative, die Mittel aus der Wohnraumbewirtschaftung sollen im Gegenteil in zukünftige gemeinwohlorientierte Wohnungsbauprojekte fließen.



ERFOLGSBEISPIEL

DIE GESCHICHTE

Ausgangspunkt des Projektes ist der Erwerb des Baugrundstückes von der Stadt Bonn. Ausschlaggebend für die Unterstützung der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik war die schlüssige Projektidee einer dauerhaften Mietpreisbindung des Wohnraums sowie nicht zuletzt die Partnerschaft langjährig anerkannter und vertrauenswürdiger Vereine und Partner. Diese Konzeption hat auch den politischen Raum überzeugt.

Die Stadt Bonn hat das Bauvorhaben ausdrücklich begrüßt und hat daher das Grundstück mit Blick auf die dauerhafte Nutzung für geförderten Wohnraum preisgünstig zur Verfügung gestellt. Der Grund: Menschen, die Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben, wird hier langfristig ein sicheres Zuhause angeboten.

WOHNEN UNTER DER GODESBURG

DAS PROJEKT

Auf dem seit 15 Jahren ungenutzten, 4.500 Quadratmeter großen Gelände der ehemaligen Grundschule von Bad Godesberg an der Friesdorfer Straße werden 55 ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen sowie ein vierzügiger Kindergarten entstehen. Mit unterschiedlichen Größen zwischen Zwei- bis Fünf-Zimmer Wohnungen wird das Projekt den unterschiedlichen Bedarf der Wohnungssuchenden gerecht.

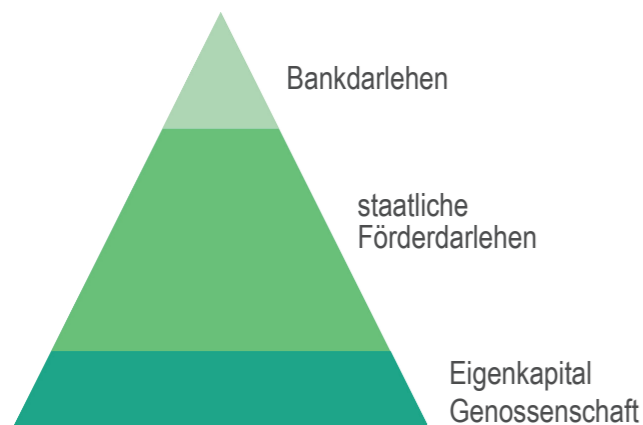
Das dreigeschossige Gebäude mit einem Satteldach und begrünten Flachdächern gliedert sich in mehrere Bauabschnitte, so dass eine aufgelockerte Gebäudestruktur entsteht. Die Gebäudeteile werden zusätzlich farblich abgesetzt, um den individuellen Charakter weiter zu unterstreichen. Dazu kommen eine Gartenanlage und eine Tiefgarage für PKW und Fahrräder.

LANGFRISTIGE UND SOLIDE FINANZIERUNG

FINANZIERUNGSKONZEPT

Langfristig und solide

Ziel der Genossenschaft ist, die Finanzierung von innovativen sozialen Wohnungsbau-Projekten auf eine solide Basis zu stellen. Dazu wird für jedes Einzelvorhaben ein sehr langfristiges Finanzierungskonzept entwickelt, das im Wesentlichen auf die über mehrere Jahrzehnte zur Verfügung gestellten öffentlichen Fördermittel abgestellt ist. Die Struktur der Finanzierung setzt sich somit aus verschiedenen Bausteinen zusammen.



Für das erforderliche Eigenkapital werden Partner gesucht, die sich mittel- bis langfristig mit nennenswerten Mitteln in Form von Grundstücken oder Barmitteln für ein solches Projekt engagieren wollen

KERNELEMENT

Öffentliche Förderung

Der Großteil der Finanzierungsmittel wird durch Förderdarlehen des Landes NRW, durch die NRW.Bank, dargestellt. Daraus resultieren eine garantierte, langfristige Mittelausstattung sowie niedrige fest vereinbarte Zins- und Tilgungsleistungen. Weiterhin wird ein 40-prozentiger Tilgungsverzicht zur Verfügung gestellt.

Diese Struktur erlaubt es, die restlichen Mittel – sofern benötigt - über ein Bankdarlehen in überschaubarer Größenordnung abzudecken.

Selbstverständlich muss sich ein Wohnungsbau-Projekt betriebswirtschaftlich dauerhaft selbst tragen. Dies bedeutet, dass ein dauerhafter Einnahmeüberschuss aus dem Objekt erzielt werden kann und muss, aus dem die Aufwendungen des Betriebes sowie der Kapitaleinsatz gedeckt werden kann.

BASIS EIGENMITTEL

FINANZIERUNGSGRUNDLAGE

Eigenkapital

Das erforderliche Eigenkapital wird von Partnern bereitgestellt, die sich von Projekten dieser Art und der dahinterstehenden Solidaritätsidee ansprechen lassen. Renditegesichtspunkte stehen nicht im Vordergrund. Beteiligt sind Privatpersonen, Organisationen, Vereine, alle, die ein solches Konzept unterstützen wollen.

Für den „Anschubzeitraum“ werden Eigenmittel benötigt, die einerseits durch das Gründungskapital der Genossenschaft in Form des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen, andererseits durch Bankdarlehen als „Liquiditätsbrücke“ bereitgestellt werden.

Um in den Anfangsjahren der Projektrealisierung bis zur Auszahlung der Fördermittel ausreichende Liquidität nachweisen zu können, sollen die Eigenmittel in Form von Genossenschaftsanteilen für mindestens 5 Jahre gehalten werden.

ERFOLGSFAKTOR GRUNDSTÜCK

Potentiale entwickeln

Wer bauen will, braucht dazu ein Grundstück. Ideal sind deshalb Partner, die über ein Grundstück verfügen und die bereit sind, dieses für ein Bauprojekt im geförderten Wohnungsbau einzubringen. Dabei kann es sich um ein unbebautes Grundstück oder auch ein bebautes Grundstück handeln. Bei bebauten Grundstücken muss geprüft werden, inwieweit durch Umbau oder ggf. auch Abriss und Neubau eine Nutzung im Sinne der Zielsetzung erfolgen kann.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eine Nutzung zu Wohnzwecken zulassen.

Auch hinsichtlich der baurechtlichen Rahmenbedingungen, z.B. hinsichtlich der Höhe und der Seitenmaße und Bauausführung, ist eine Vorabprüfung erforderlich. Hier können Bauvoranfragen helfen, die Bedingungen für ein denkbare Wohnbauprojekt abzuklären.

STARKE PARTNER

Wohnungsbaugenossenschaft **zusammenstehen eG**
Noeggerathstraße 49 | 53111 Bonn

Vorstand:

Nikolaus Decker | tel: 0171-6829718

Peter Kox | tel: 0174-1668356

E-mail: vorstand@zusammenstehen-bonn.de

www.zusammenstehen-bonn.de



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Bad Godesberg



Die Einbindung von Politik, Verwaltung und BürgerInnen ist uns besonders wichtig. Deshalb suchen wir den Dialog mit allen Beteiligten, die von diesem Projekt berührt sind. Dazu gehört auch, dass wir für Sie ansprechbar sind. Gerne stehen wir für Ihre Fragen und Anregungen zur Verfügung.

