

Projektbeschreibung

„Wohnen auf Meyer's Hof“

Inhalt

1. Das Projekt	1
2. Die Initiative	2
3. Die Genossenschaft	2
4. Mitgliedschaft in der Genossenschaft	3
5. Genossenschaftsanteile	3
6. Die Hausgemeinschaft	4
7. Der Ort / Das Grundstück	4
8. Das Gebäude	5
9. Die Finanzierung	6
10. Nutzung einer Wohnung	7
11. Kontakt	7

1. Das Projekt

Die Initiative „Wohnen auf Meyer`s Hof“ hat das Ziel, in Schneverdingen ein Wohnprojekt ins Leben zu rufen, in dem ältere und auch hochaltrige noch mobile Menschen in einer verbindlichen Hausgemeinschaft selbstständig und bezahlbar in einer zentrumsnahen und altersgerechten Infrastruktur wohnen und leben können.

Als Geschäftsform wurde deshalb die eingetragene Genossenschaft gewählt, um diese Eigenschaften des gemeinschaftlichen Lebens auf der Basis des Genossenschaftsgedankens zusammen zu entwickeln. Sie bietet den Bewohnern als Miteigentümern u.a. die Sicherheit, in ihrer Wohnung bleiben zu können, solange sie wollen bzw. können, aber auch die Möglichkeit, an der Gestaltung des Lebens in der Gemeinschaft mitzuwirken.

Das Projekt bietet ein in der ländlichen Region besonderes Modell an, das älteren Menschen ein weitgehend selbstständiges Leben im häuslichen Umfeld auch bei Hochaltrigkeit oder Pflege-bedürftigkeit ermöglicht und in dem sie selbst handelnde Subjekte sind und bleiben, die im Austausch und Zusammenwirken miteinander die Bedingungen ihres Zuhauses und die Organisation ihres Zusammenlebens entscheiden und gestalten.

Die Bewohner leben in einer verbindlichen, verlässlichen und auf Dauer angelegten Hausgemeinschaft, in der sie zusammen den Alltag gestalten und bewältigen und sich gegenseitig unterstützen, die aber dem Einzelnen auch den Freiraum einer eigenen Wohnung bietet.

Das Projekt ist gemeinwohlorientiert und stellt eine Alternative zu der in der Region vorherrschenden von persönlichem Besitz- und Gewinnstreben geprägten Wohnungswirtschaft dar.

2. Die Initiative

Vier Initiator*innen entwickelten seit 2015 Ihre Ideen für das Projekt und arbeiteten an der Verwirklichung für „Wohnen auf Meyer's Hof“. Im März 2019 wurde dann von vier Frauen und drei Männern im Alter von 45 bis 75 Jahren, von denen einige auch Bewohner werden wollen, die erste Schneverdinger Wohnungsbaugenossenschaft gegründet.

3. Die Genossenschaft

Eine Genossenschaft ist eine Gemeinschaft von Menschen, die mit ihren finanziellen und sonstigen Mitteln ein gemeinsames Ziel verfolgen. Sie finanziert sich aus den Einlagen ihrer Mitglieder. Ihre Aufgabe der Wohnversorgung erbringt sie an ihre Mitglieder.

Jede Genossenschaft muss einem Prüfungsverband angehören, der jährlich die finanziellen Gegebenheiten der Genossenschaft überprüft. Die Aufnahme der Wohnungsbaugenossenschaft „Meyer's Hof eG“ in den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. erfolgte im Dezember 2019, die Eintragung in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg im August 2020.

Damit hat sie ihre endgültige Rechtsform erreicht. Interessenten sind nun eingeladen, der Genossenschaft beizutreten und sich an der weiteren Entwicklung und Realisierung des Projektes zu beteiligen. Zugleich werden die nächsten Schritte der Entwicklung des Projektes (Grundstückserwerb, Beauftragung des Architekten, Verhandlungen mit Banken, etc.) eingeleitet.

Wie jede Genossenschaft besteht sie aus Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Die Mitglieder wählen auf der Mitgliedsversammlung aus ihrer Mitte einen Aufsichtsrat zu ihrer Vertretung. Dieser besteht aus mindestens drei Mitgliedern und bestellt den Vorstand für drei Jahre, der aus mindestens zwei Personen besteht. Er leitet die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und führt die Geschäfte der Genossenschaft. Den Vorstand bilden z. Zt. Annette Jacob, Wolfgang Schubert und Sabine Weber. Den Aufsichtsrat bilden z. Zt. Christa Cordes, Werner Mader und Evelyn Taresch.

4. Mitgliedschaft in der Genossenschaft

Zum Erwerb der Mitgliedschaft stellt man einen schriftlichen Antrag auf Aufnahme an die Genossenschaft. Der Vorstand entscheidet nach einem persönlichen Gespräch über die Aufnahme und stellt dem neuen Mitglied eine Mitgliedsbescheinigung aus.

Zu den Rechten der Genossenschaftsmitglieder gehört neben der Mitwirkung in Gremien (Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat) vor allem die Nutzung einer Wohnung. Dies ist ausschließlich den Mitgliedern vorbehalten.

Die Kündigung der Mitgliedschaft durch das Mitglied ist mit einer Frist von 24 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Die Einzelheiten dazu sind in § 18 der Satzung geregelt. Die Auseinandersetzung darüber ist in § 12 geregelt.

Der Bestand der Genossenschaft soll durch austretende Mitglieder nicht gefährdet werden. Die 24-monatige Kündigungsfrist gibt der Genossenschaft Sicherheit. Da es für die Genossenschaft wichtig ist, den Abfluss von Geschäftsanteilen zu kontrollieren, ist dieser streng reglementiert (vgl. Satzung § 12, Abs. 5). Die Satzung sieht deshalb vor, dass innerhalb eines Jahres das Eigenkapital nur auf 99 % des Vorjahresniveaus sinken darf (vgl. § 12, Abs. 5 der Satzung).

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft endet mit dem Tod des Mitglieds (vgl. Satzung § 9). Die Erben führen die Mitgliedschaft bis zum Ende des Geschäftsjahres weiter. Was sie dann mit den Anteilen machen, bestimmen sie selbst. Sie können z.B. Mitglied werden, die Anteile übernehmen und weiterführen oder im Rahmen der Auseinandersetzung (siehe Satzung §12) wie bei einer Kündigung ausgezahlt bekommen.

Ein Ausschluss aus der Genossenschaft ist nur bei groben Verstößen des Mitgliedes gegen die Interessen der Genossenschaft (s. § 11 der Satzung) möglich.

5. Genossenschaftsanteile

Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich gemäß § 17 der Satzung mit zwei Geschäftsanteilen zu beteiligen (mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteile). Ein Geschäftsanteil beträgt fünfhundert Euro (500,00 €). Diese beiden Mindestanteile (2 x 500 € = 1.000 €) für die Mitgliedschaft sind sofort einzuzahlen.

Um eine Wohnung nutzen zu können, müssen zusätzliche Pflichtanteile der Genossenschaft gezeichnet werden (nutzungsbezogene Pflichtanteile). Deren Anzahl richtet sich nach der Größe der Wohnung und ist mit 4 Anteilen zu je 500 € pro angefangene 5 m² Wohnfläche festgesetzt. Ihre Höhe ist so bemessen, dass damit der größte Teil des notwendigen Eigenkapitals der Genossenschaft für den Bau des Hauses in der Oststraße gewährleistet ist.

Beispiel: Um eine Wohnung mit 55 Quadratmetern nutzen zu können, zeichnet das Mitglied die folgende Anzahl an Pflichtanteilen: $55 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Anteile} / 5 \text{ m}^2 = 11 \times 4 \text{ Anteile} = 44 \text{ Anteile} = 22.000 \text{ €}$.

Um das Projekt zu fördern, besteht die Möglichkeit, sich mit weiteren Anteilen zu beteiligen.

Investierende Anteile: Auch Nicht-Bewohner können Anteile zeichnen und somit dazu beitragen, dass das Projekt jetzt gelingen kann und sie später die Möglichkeit haben, eine Wohnung nutzen zu können.

Langfristig wird angestrebt, jährlich einen (wenigstens kleinen) Überschuss zu erwirtschaften, um Ausschüttungen auf die Genossenschaftsanteile ermöglichen zu können.

Über die Verwendung des Jahresüberschusses entscheidet die Mitgliederversammlung. Sie kann eine Ausschüttung auf die Anteile beschließen. Voraussetzung ist, dass zunächst die gesetzliche Rücklage zur Deckung möglicher Bilanzverluste gem. § 41 der Satzung gebildet wurde.

Die Genossenschaft wirtschaftet für sich selbst. Der Vorstand legt auf Basis der aktuellen Finanzsituation das Nutzungsentgelt so fest, dass ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist.

Für Genossenschaftsmitglieder unterstützt die Bundesregierung den Erwerb von Genossenschaftsanteilen mit einem Programm der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Dieses fördert den Erwerb in Form von kostengünstigen Krediten bis zu einer Höhe von 50.000 €.

6. Die Hausgemeinschaft

Jedes Mitglied der Hausgemeinschaft beteiligt sich nach seinen Möglichkeiten an Organisation und Ausführung des Alltags in der Anlage, der Grundstücks- und Gartengestaltung und -pflege und erfüllt damit den Wunsch nach gelebter Nachbarschaft. Wo professionelle Hilfe nötig ist, wird sie gemeinsam organisiert (z. B. Hausmeisterdienst, Reinigung der Flure und Treppenhäuser, Schnee-räumen).

Die Bewohner unterstützen einander auf Wunsch bei Erfordernissen der Alltagsbewältigung (Hilfe bei Einkäufen und ähnlichen Erledigungen, Begleitung zu Arzt- oder Behördenterminen etc.). Sie können regelmäßige gemeinsame Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum wie z.B. Yogastunde, Kartenrunden, Lesekreise, Frühstücksrunden organisieren, zusammen kochen und essen oder gemeinsame Ausflüge in Theater oder Konzert planen.

Auch ein Carsharing-Projekt der Bewohner ist denkbar und gewünscht.

7. Der Ort / Das Grundstück

Schneverdingen ist eine Kleinstadt mit ca. 20.000 Einwohnern, am westlichen Rand der Lüneburger Heide gelegen. Die Infrastruktur der Stadt bietet alles, was im Alltag notwendig ist: Gewerbe, Dienstleistungen, Handwerk und Einzelhandel sowie Ärzte,

Pflegeeinrichtungen und -dienste, Sportstätten, Veranstaltungsorte, ein Hallenbad mit großem Saunabereich und vieles mehr.

Eine Regionalbahn verbindet den Ort mit den umliegenden Metropolen Hamburg, Hannover und Bremen. Neben den öffentlichen Buslinien sind mit Hilfe eines ehrenamtlichen Bürgerbusses Fahrten innerhalb des Ortes und in die umliegenden Ortschaften möglich.

Das kulturelle Angebot der Stadt ist sehr vielseitig mit Veranstaltungen für alle Altersklassen, einem regen Vereinsleben in vielen Bereichen und einem kleinen Kino.

Zur Unterstützung bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit im Alter steht in der Stadt ein umfangreiches differenziertes Angebot bereit:

- ambulante Pflegedienste: die gemeinnützigen Anbieter „Diakoniestation Schneverdingen- Neuenkirchen gGmbH“ und der „Verein zur Pflege Hilfsbedürftiger“ sowie mehrere private Pflegedienste
- Tagespflege „HeideHus“ für an Demenz erkrankte
- Hospizdienst Schneverdingen e.V.
- stationäre Pflege: „Alten- und Pflegeheim Tannenhof“ und für an Demenz erkrankte das Pflegezentrum „Wohngemeinschaften Wiesentrift“ – ein weiteres Pflegeheim im Ortszentrum wird derzeit gebaut.
- Wohngemeinschaft „Lebensraum“ des Vereins zur Pflege

Das zur Verfügung stehende Grundstück der ehemaligen Tischlerei Meyer in der Oststraße mit einer Größe von ca. 2.000 qm liegt am Zentrumsrand. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Apotheken, Bankfilialen, Seniorentreff „Schaukelstuhl“, evangelische Kirche, Cafe's und Hallenbad sind in 300 bis 500 m fußläufig und barrierearm erreichbar. Der Bahnhof ist ca. 800 m entfernt. Eine Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich vor dem 40 m entfernten Kulturzentrum mit Kino.

8. Das Gebäude

In dem geplanten Wohngebäude sollen 17 Wohneinheiten mit ca. 55 – 75 m² Wohnfläche entstehen. Das ganze Gebäude soll barrierearm bzw. barrierefrei erstellt werden mit einer seniorengerechten technischen Ausstattung (Fahrstuhl, Hausnotruf etc.).

Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum mit Küche und WC-Anlage für Versammlungen und gemeinsame Veranstaltungen eingeplant. Dieser steht den Bewohnern auch für eigene Feiern zur Verfügung.

Für jede Wohnung ist ein kleiner eigener Außenbereich (Terrasse/Balkon) vorgesehen. Außerdem befindet sich auf dem hinteren Teil des Grundstücks ein alter Obstgarten. Dieser soll erhalten bleiben und mit gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen wie Grillplatz, Sitz- und Ruhezone versehen werden. Gemeinschaftsanlagen wie Garagen, Wasch- und Trockenräume sind ebenfalls geplant.

Für die erste Planung wurde im Jahr 2018 ein erfahrener Architekt beauftragt, die Möglichkeiten der Bebauung des vorhandenen Grundstücks auszuloten. Daraufhin wurden Grundrisse und eine Kostenplanung für das Projekt erstellt und Angebote von einer Bank und einem General- Bauunternehmer eingeholt. Diese sind jetzt Grundlage für alle weiteren Planungen. In der Zwischenzeit hat die Initiative nach vielen Diskussionen die Wohnungsgrößen verändert auf 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit ca. 55 bzw. 75 m² Wohnfläche. Der Zuschnitt und die Funktionalitäten werden für die unterschiedlichen Wohnungen sehr ähnlich sein.

Baubeginn wird voraussichtlich Mitte / Ende 2021 sein. Das hängt von der Sicherstellung der Finanzierung ab.

Die aktuellen Planungen gehen von einer ca. 15-monatigen Bauzeit aus. Dementsprechend wird ein Erstbezug für Sommer / Herbst 2022 angestrebt.

9. Die Finanzierung

Ziel der Initiative ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für die Bewohner sollte die gesamte monatliche Belastung („Warmmiete“) möglichst nicht (wesentlich) über 10 € / m² Wohnfläche liegen.

Die „Meyer's Hof eG“ befindet sich in einer Aufbausituation, bei der die Genossenschaft ohne Eigenkapital begonnen hat. Die Genossenschaft hat beschlossen die Finanzierung des Projektes mit einem 20%-igen Eigenkapital zu realisieren, das von den Mitgliedern aufgebracht werden muss. Das Eigenkapital (= Anteile) wird zum Erwerb des Grundstückes und zum Bauen des Gebäudes in der Oststraße verwendet.

Das Eigenkapital gibt der Genossenschaft eine solide Basis, die u.a. bessere Kreditkonditionen für das Bauprojekt ermöglicht: je höher das Eigenkapital, desto besser die Kreditkonditionen.

Bei Baukosten von 3.200.000 € liegt der Finanzierungsbedarf ohne Zuschüsse bei 2.560.000 €; das von den Mitgliedern aufzubringende 20%-ige Eigenkapital beträgt 640.000 €.

Die gesamten zu erwerbenden Pflichtanteile der Bewohner betragen ca. 450.000 €. Daher benötigt die Genossenschaft in der Startphase zusätzlich investierende Mitglieder.

Das momentane Finanzierungskonzept sieht eine „normale“ Finanzierung über eine Bank vor. Die bisherige Kalkulation geht von einem einfachen Bauwerk aus, das den aktuellen Regelungen bei Raumgestaltung (z.B. barrierearm/-frei, mit Fahrstuhl) und Energieeffizienz entspricht.

Zuschüsse bzw. Unterstützungen durch Programme der Bundesregierung, die möglicherweise beantragt werden können, senken die monatliche Belastung der Bewohner.

10. Nutzung einer Wohnung

Mit der Bewerbung um eine Wohnung muss eine verbindliche Erklärung abgegeben werden, Anteile entsprechend der Wohnungsgröße zu gegebener Zeit zu entrichten.

Für die Vergabe der Wohnungen hat sich in verschiedenen Diskussionen ein Vergabe-Komitee als sinnvolle Methode ergeben.

Das Komitee vergibt die Wohnungen nach Möglichkeit so, wie es vom Mitglied gewünscht wurde. Im Anschluss an die Entscheidung des Komitees wird es eine abschließende Bestätigung geben.

Auch ein Wohnungswechsel ist möglich. Die Anzahl der Nutzungspflichtanteile kann sich dadurch ändern.

Für Genossenschaftswohnungen wird kein Miet- sondern ein Nutzungsvertrag abgeschlossen. Der Nutzungsvertrag für eine Wohnung sieht eine 3-monatige Kündigungsfrist vor. Aus einer Wohnung auszuziehen ist nicht gleichbedeutend mit dem Verlassen der Genossenschaft. Man kann nach dem Auszug einen Teil seiner Anteile (z.B. Nutzungspflichtanteile) kündigen und weiterhin Mitglied der Genossenschaft bleiben.

Bewohner von Genossenschaftswohnungen haben ein lebenslanges Nutzungsrecht (siehe § 15 der Satzung). Eine Eigenbedarfskündigung z.B. ist nicht möglich, da die Wohnenden auch Mitglied der Genossenschaft und somit Miteigentümer sind.

Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten oder den gesetzlichen Bedingungen beendet werden.

Das Nutzungsentgelt ist noch nicht festgelegt, da es sich im Wesentlichen aus den tatsächlichen Bau- und Finanzierungskosten ergeben wird. Hinzu kommen die üblichen Verbrauchsnebenkosten (Energie, Wasser, Straßenreinigung, Gebäudepflege, Instandhaltung, Wartung etc.).

Kontakt:

Gerne beantworten wir alle Ihre Fragen um die Genossenschaft Meyer's Hof, das Wohnen und die Mitgliedschaft in einem persönlichen Gespräch oder auch per E-Mail.

Telefon: 01515 154 86 97 (nur Anrufbeantworter)

E-Mail: info@meyershof-wohnungsbaugenossenschaft.de