

1x1 der Wohnprojekte

Leitfaden für gemeinschaftliche Wohnprojekte



Inhalt

Vorwort	3
Einleitung	4
Aachener Wohnprojekte stellen sich vor	6
Wohnprojekt entwickeln – aber wie?	32
Wie unterstützt die Stadt Aachen?	34
Inspiration	36
Weitere Informationen und hilfreiche Links	38
Anlagen	39

Impressum

Herausgeberin

Stadt Aachen
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Abteilung Planung (56/300)
Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
gemeinsambauen@mail.aachen.de
www.aachen.de/gemeinsambauen

Redaktion:
Katja Heinrichs und Claudia Bosseler

Kostenloser Download:
www.aachen.de/gemeinsambauen

Gestaltung:
ProGraphics | design & communication

Vorwort



Thomas Hissel

Sehr geehrte Leser*innen,

bedarfsgerechte, gute Wohnraumversorgung braucht vielfältige Angebote für das Wohnen. In einem angespannten Wohnungsmarkt ist das eine besondere Herausforderung. Aktive Nachbarschaft, Unterstützung im Alltag, generationsübergreifendes und bezahlbares Wohnen sind wichtige Voraussetzungen für gutes Wohnen in einem Quartier, das ein Zuhause werden soll. Gemeinschaftliche, gemeinwohlorientierte Wohnformen kombinieren genau diese Eigenschaften. Dabei schaffen die selbstorganisierten Wohnprojekte von Baugruppen Orte mit besonderen sozialen, ökologischen und ökonomischen Qualitäten.

In Zeiten des gesellschaftlichen Wandels, zunehmender Arbeitsplatzmobilität und veränderter Familienstrukturen nimmt der Wunsch nach einer gemeinschaftlichen Wohnform bei vielen Menschen zu. Diese Wohnkonzepte haben daher in den letzten Jahren zunehmend an Aufmerksamkeit gewonnen.

Ein selbstgegründetes Wohnprojekt ist jedoch eine besondere Aufgabe, bei der sich Gruppen in Gründung und Menschen mit einem Wunsch nach einer gemeinschaftlichen Wohnform mit einer Vielzahl an Aufgaben, Planungsprozessen und Entscheidungen konfrontiert sehen. Mit diesem Leitfaden möchte die Stadt Aachen anhand eines „1x1 der Wohnprojekte“ einen ersten und einfachen Einstieg in das komplexe Thema geben.

Dabei stellen sich auch die schon realisierten Aachener Projekte vor und zeigen, wie vielfältig und individuell diese Art von Wohnungsbau sein kann. Von Mietwohnprojekten bis zu Wohneigentümergeinschaften, Miethäuser-syndikatsprojekten und Genossenschaften hat Aachen schon eine beachtliche Diversität denkbarer Formen von Wohnprojekten zu bieten.

Der Leitfaden erläutert auch den Weg zum eigenen Wohnprojekt. Von der Ide-entfindung bis zur Gründung werden die einzelnen Arbeitsschritte anschaulich erläutert und ein Einblick in die Verwaltungsstrukturen gegeben, die in einem solchen Entwicklungsprozess relevant sind.

Mit der Koordinationsstelle für Bauen und Wohnen in Gemeinschaft gibt es dabei bereits einen festen Anker in der Stadtverwaltung, der Projektgruppen auf dem Weg von der Idee bis zum Einzug aktiv begleitet und sich für die Belange und Chancen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten einsetzt. Hier werden Initiativgruppen und Interessierte beraten und Wege zur Umsetzung und Realisierbarkeit des Vorhabens aufgezeigt.

Ich wünsche Ihnen, dass Sie beim Lesen des Leitfadens spannende Erkenntnisse und Inspiration für Ihren Weg zum eigenen Wohnprojekt erhalten und wir Sie hoffentlich schon bald in der Koordinationsstelle für Bauen und Wohnen in Gemeinschaft begrüßen dürfen.

Thomas Hissel
Beigeordneter für Wirtschaftsförderung, Wohnen und Soziales

Einleitung

Mit dem am 11. Mai 2022 beschlossenen Handlungskonzept Wohnen wurde u.a. die sozialgerechte Bodennutzung in der Stadt Aachen in den Fokus gerückt. Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung ist eine der größten Herausforderung in Städten geworden. Sowohl Baulandpreise als auch die Mietpreise sind auch in Aachen in den letzten Jahren stetig gestiegen und für bestimmte Bevölkerungsgruppen nur schwer bezahlbar. Während die Flächenreserven schrumpfen nimmt die Bevölkerung Aachens stetig zu. Mit dem Handlungskonzept Wohnen wurden alle kommunalpolitischen Maßnahmen und Strategien zusammengefasst, mit denen auf die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt reagiert wird. Dafür wurden sieben wesentliche Aktionsfelder definiert, die den Umgang mit den Herausforderungen der Zukunft beschreiben.

Auch eine sozialgerechte Bodennutzung und die Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten wurden in den Aktionsfeldern benannt. Aus der Umsetzung dieser Aktionsfelder hat sich der Leitfaden 1x1 für Wohnprojekte abgeleitet. Mit diesem Leitfaden möchte die Stadt Aachen Interessierten einen Einblick in die vielfältigen Möglichkeiten des gemeinsamen Zusammenlebens geben und Informationen an die Hand geben, wie sich der Wunsch vom eigenen Wohnprojekt realisieren lässt.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verbinden den Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum und der gesellschaftlichen Teilhabe, die zukünftigen Bewohner*innen schaffen sich durch die Mitentwicklung ihren bedarfsgerechten Wohnraum. Traditionelle gesellschaftliche Strukturen verändern sich und durch die Arbeitsplatzmobilität bleibt die Kernfamilie seltener an einem gemeinsamen Ort. „Wahlfamilien“ und soziale Nachbarschaften spielen daher eine immer größere Rolle und sind ein wichtiger Faktor bei der Suche nach der geeigneten Wohnform.

Auf dem angespannten Aachener Wohnungsmarkt fehlen bezahlbare Angebote für Singles, Alleinerziehende, ältere Menschen und Familien. Auch sind die Wohnformen oft nicht bedarfsgerecht und zeitgemäß, da neue Haushaltskonstellationen neue Wohnungstypen brauchen. Daher gewinnt das Modell „gemeinschaftliches Wohnprojekt“ immer mehr Zuspruch. Treibende Motivation dabei ist es, bedarfsorientierten Wohnraum mit einer hohen Nachbarschaftsqualität zur Selbstnutzung zu schaffen. Die Beteiligten verbindet der Wunsch nach einer aktiven Nachbarschaft, Unterstützung im Alltag oder gemeinsamer Freizeittgestaltung. So bekommt die alleinstehende ältere Person Unterstützung beim Großeinkauf und kann dafür der jungen Familie unkompliziert bei der Kinderbetreuung helfen. Kinder können gemeinsam spielen oder betreut werden und der Einsamkeit im Alter wird entgegengewirkt. Solche Wohnprojekte schaffen eine qualitativ hochwertige Architektur und eigene innovative, bedarfsgerechte Konzepte zum Wohnen mit Gemeinschaftsräumen für vielfältige Nutzungen. Durch das Teilen von Räumlichkeiten, Werkzeugen und Verkehrsmitteln können zudem Ressourcen gespart werden. Viele Wohnprojekte öffnen sich auch zum städtischen Quartier und werden so zu zentralen Treffpunkten für das Umfeld.

Um Wohnprojekte in der Stadt zu fördern wurde 2018 die Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft eingerichtet. Diese städtische Stelle berät Wohnprojekte und unterstützt und begleitet sie im Prozess. Organisiert von der Koordinationsstelle findet alle zwei Jahre der Aachener Wohnprojektetag mit Vorträgen, Workshops und Diskussionen rund um das Thema „Gemeinschaftlich Wohnen“ statt. Dieser Leitfaden ergänzt das bestehende Beratungs und Informationsangebot der Stadt und zeigt: Neue Wohnformen werden in der Stadt Aachen mitgedacht und als wichtige Ergänzung zum klassischen Wohnungsmarkt anerkannt.



Für das gemeinschaftliche Wohnen gibt es viele verschiedene Begriffe. Im vorliegenden Leitfaden sind alle Projekte gemeint, die ihr Wohnen bewusst gemeinschaftlich gestalten und dieser Gemeinschaft eine rechtlich verbindliche Form geben.

Was sind gemeinschaftliche Wohnprojekte?

Wohnprojekte sind organisierte Gruppen mehrerer Bauwilliger, die nach gemeinsamen Vorstellungen Wohnraum planen, bauen und gemeinschaftlich bewohnen wollen. Baugemeinschaften zeichnen sich durch ein bewusstes Handeln der Beteiligten und der Auswahl der Gemeinschaft aus. Gemeinsam wollen die Beteiligten ein selbstgewähltes nachbarschaftliches Netzwerk aufbauen, das bedarfsgerecht geplant wurde. Die Gruppe wählt eigenständig die für sie passende Rechtsform, um gemeinschaftlich handeln zu können und verbindliche Grundlagen zu schaffen, um dauerhaft wirtschaftlich und sozial wirken zu können. Das gesamte Bauwerk wird von der Gemeinschaft in einem partizipativen Prozess geplant und als gemeinsame Planungs- und Bauleistung vergeben. Neben den privaten Wohnbereichen gibt es Gemeinschaftsflächen wie Gemeinschaftsräume, Gärten, Werkstätten, Gästewohnungen oder Gemeinschaftsküchen, in denen die Gruppe zusammenkommen kann.

Die Wohnprojekte sind so individuell wie die darin lebenden Menschen. Ganz praktisch heißt das: Es gibt Mehrgenerationenwohnprojekte, inklusive Wohnprojekte, Wohnprojekte für das Wohnen im Alter mit angeschlossenem Pflegedienst, Wohnprojekte mit starker ökologischer Ausrichtung und vieles mehr.

Für wen sind Wohnprojekte interessant?

Ein Wohnprojekte fordert Engagement, belohnt aber mit besonderen Qualitäten. Die Projekte zeichnen sich je nach Schwerpunkten durch gelebte Nachbarschaften mit Alltagsunterstützung und sozialer Einbindung, nach Möglichkeit Barrierefreiheit, Bezahlbarkeit des Wohnraums, gemeinschaftlich genutzte Flächen und somit insgesamt mehr Platz als im klassischen Mietwohnungsbau, die Umsetzung ökologischer Konzepte und besondere Architektur und Stadtqualität aus. Wohnprojekte sind interessant für Menschen, die sich aktiv in die Gestaltung ihres Lebensumfeldes und die zukünftige Nachbarschaft einbringen möchten.

Neben den vielen positiven Aspekten einer Baugemeinschaft, erfordert sie auch einen hohen Einsatz persönlicher und zeitlicher Ressourcen. Von der Gründung eines neuen Projektes bis zum Einzug vergehen oft mehrere Jahre, daher ist die Neugründung für Menschen, die zeitnah eine neue Wohnung suchen, eine große Herausforderung.

Vor der Entscheidung für ein Wohnprojekt sollten die eigenen Bedürfnisse und Ressourcen bedacht werden. Was erhoffe ich mir vom Wohnprojekt? Wie viel Zeit kann und will ich einbringen? Was ist mir im Zusammenleben wichtig? Auf der Internetseite der Koordinationsstelle findet sich ein ausführlicher Fragebogen zur Selbsteinschätzung. Für die ersten Überlegungen können folgende Fragen schon helfen:



- ✓ Habe ich ausreichend Zeit für die aktive Teilnahme an Gruppensitzungen?
- ✓ Bin ich bereit Gruppenaufgaben zu übernehmen?
- ✓ Kann ich mit Konfliktsituationen konstruktiv umgehen?
- ✓ Möchte ich meine Baufinanzierung offenlegen?
- ✓ Glaube ich an das Gelingen unseres Projektes?
- ✓ Habe ich genug Geduld für komplexe Entscheidungsfindung?
- ✓ Möchte ich mich aktiv an Diskussionen beteiligen?

Aachener Wohnprojekte stellen sich vor

Seit dem Anfang der 2000er gab es in Aachen die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ um die ersten Wohnprojekte zu unterstützen. Als ein Nischenthema fanden gemeinschaftliche Wohnprojekte in den Anfangsjahren noch wenig Beachtung, in den letzten Jahren hat das Interesse an gemeinwohlorientierten Wohnformen und gemeinschaftlichem Zusammenleben jedoch stetig zugenommen. 2018 wurde die Stelle inhaltlich neu aufgestellt und es entstand die Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, die Wohnprojekte und Wohninitiativen seitdem aktiv berät und begleitet. Über die Einzelfallberatung der Gruppen hinaus ist die Koordinationsstelle an der Entwicklung zukünftiger Bauflächen in Abstimmung mit dem Fachbereich für Immobilienmanagement und dem Fachbereich für Stadtplanung und Stadtentwicklung tätig, um die Bedarfe für gemeinschaftliche Wohnprojekte ganzheitlich mitzudenken und weitere städtische Flächen für gemeinwohlorientierte Projekte in Konzeptverfahren zu bringen. Somit übernimmt die Koordinationsstelle auch die Rolle einer Sprecherin für das Thema und für Wohnprojekte als Akteure in der Wohnraumentwicklung.

Das erste Aachener Wohnprojekt wurde 1996 gemeinsam mit der gewoge AG als Mietwohnprojekt gegründet. Das Gebäude befindet sich im Bestand der gewoge AG, die Gemeinschaftsaktivitäten werden durch den Hausverein organisiert, der von den Bewohner*innen getragen wird. Seit diesem ersten Projekt 1996 sind 10 weitere Projekte durch Baugemeinschaften in verschiedenen Rechtsformen entstanden.

Nach zwei Wohneigentümergeinschaften, in denen die Wohnungen von den zukünftigen Eigentümer*innen gebaut und entwickelt wurden, wurde 2011 ein Miethäusersyndikatsprojekt gegründet. Hierbei ist die Hausgemeinschaft als Verein und als GmbH organisiert, wobei das Miethäusersyndikat als Gesellschafter eine Stimme im Aufsichtsrat der GmbH hat. Somit ist gesichert, dass die Wohnungen nicht einzeln verkauft werden können und so eine renditeorientierte Veräußerung nicht zu befürchten ist. 2019 wurde das zweite Syndikatsprojekt in einem Bestandsgebäude in der Aachener Innenstadt realisiert. In den letzten Jahren hat vor allem das Interesse an einem genossenschaftlichen Zusammenleben zugenommen. Seit 2016 sind in Aachen drei genossenschaftliche Projekte entstanden, ein weiteres befindet sich in Entwicklung. 2023 wurde ein inklusives Wohnprojekt fertiggestellt, welches vom Verein Inklusiv Wohnen Aachen e.V. gemeinsam mit einem Investor geplant und gebaut wurde.

Das jüngste und größte Projekt in der Aachener Wohnprojekteszene entsteht gerade als Modellprojekt auf dem Gelände eines alten Reiterhofes im Stadtteil AachenBeverau. Nach der Aufgabe des Reitbetriebes entstand die Sorge vor einer renditeorientierten Vermarktung der Fläche und dem Verlust einer gemeinschaftlichen Nutzung der alten Hofanlage. Auf der Grundlage einer Bürger*inneninitiative des Nachbarschaftsvereins Gut!Branderhof, der die denkmalgeschützte Hofanlage als Veranstaltungsort und Quartierszentrum nutzen wollte, entstand die





© Stadt Aachen/Claudia Bosseler

Idee ergänzend ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu entwickeln. Um das denkmalgeschützte Gebäude herum planen nun fünf Baugruppen in vier Häusern gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen. Das Projekt ist zu einem kooperativen Prozess zwischen dem Verein, den Baugruppen, einer Kita als Elterninitiative sowie der Stadt Aachen gewachsen. Während der Umbau der bestehenden Hofanlage von Fördergeldern getragen wird, muss der Bau der Wohnhäuser auf dem Gelände um den Hof von den Baugruppen selbst getragen werden. Zur gemeinsamen Finanzierung haben sich die fünf Baugruppen 2023 zu einer gemeinsamen Dachgenossenschaft zusammengeschlossen.

Netzwerk Aachener Wohnprojekte

Die Projektlandschaft zeigt sich also vielfältig in ihren Rechtsformen und dem Zusammenleben. Um aus den gemachten Erfahrungen zu lernen, sich auszutauschen sowie gemeinsam als Zivilgesellschaft für die Belange der Wohnprojekte einzustehen, hat sich 2023 das **Netzwerk Aachener Wohnprojekte** als Beratungsgremium gegründet. Mitglieder des Netzwerks sind die Aachener Wohnprojekte, die Treffen werden von der Koordinationsstelle der Stadt Aachen begleitet und von den Netzwerkmitgliedern koordiniert und vorbereitet. Sprecher*innen aus dem Netzwerk nehmen als Vertretung ihres Projekts und damit als Akteur auf dem Wohnungsmarkt an Workshops und Gesprächen mit Politik und Verwaltung statt und vertreten so die Interessen der Wohnprojekte.

Die bisherigen Erfahrungen in der Beratung und Entwicklung von Wohnprojekten sowie der Austausch im Netzwerk Aachener Wohnprojekte haben auch gezeigt, welche Bedingungen die Entstehung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in der Stadt für die Gruppen erleichtern.

Gemeinsam mit dem Netzwerk der Aachener Wohnprojekte arbeitet die Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft daran, die Gelingensbedingungen für gemeinschaftliche und innovative Wohnformen in der Stadt zu verbessern und die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Stadt- und Quartiersentwicklung zu stärken.

Für die Projekte selbst gibt es einige Faktoren, die schon in der Gründungsphase das Gelingen des Projektes fördern können:

- Frühzeitig das Konzept erarbeiten und für alle verschriftlichen
- Regelmäßige Projekttreffen
- Klare Verteilung der Kompetenzen und festlegen von Entscheidungswegen
- Beratungsangebote wahrnehmen
- Frühzeitig in die Öffentlichkeitsarbeit einsteigen
- Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten in das Projekt festlegen
- Ein eigenes Grundgesetz formulieren mit Grundsätzen, die nicht veränderlich sind
- Transparent über den Kostenrahmen und Finanzierungsmöglichkeiten sprechen
- Flexibilität in der Grundstückswahl

Auf den folgenden Seiten stellen sich die Aachener Wohnprojekte selber vor.



© Stadt Aachen / Marcus Meierhöfer

Miteinander im Wiesental

Kontakt:

www.miteinander-im-wiesental.de

 **im November 2023**
fertiggestellt

städtisches Grundstück mit Konzeptverfahren

Genossenschaft unter dem Dach der **Ko-Operativ eG NRW**



Holzbauweise,

die die BDA Architekturpreise 2023 für
NRW und Aachen gewonnen hat

15 

Wohnungen
+ Gemeinschaftsraum

7 davon gefördert

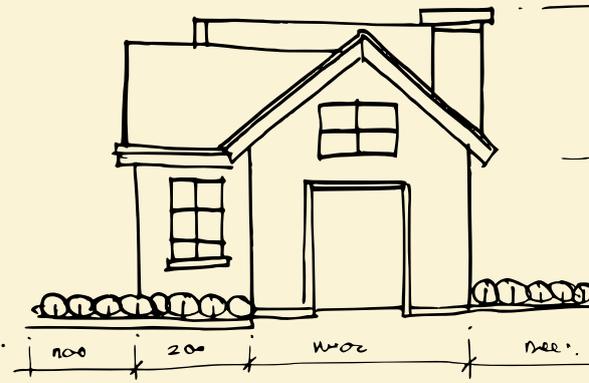
35 
Bewohner*innen

Altersspanne

2 – 83 Jahre

Weg des Projekts

1. urspr. Teil der LebensWeGe Aachen eG von 2014 – 2019, 2020 Aufnahme in die Ko-Operativ eG NRW.
2. wichtige Unterstützerinnen waren eine gute Moderation für die Gruppe und eine hervorragende Bauleiterin für die Bauphase. Diese waren Goldwert und sind sehr zu empfehlen.
3. Gegenseitige Unterstützung!!



Besonderer Moment

Die Bauphase mit all ihren Höhen und Tiefen. Als wir die LebensWeGe verlassen hatten und eine neue Genossenschaft gesucht haben und an die damit verbundene Rettung des Projektes!!! Dass wir im April 2021 schon vollzählig waren und bis über den Einzug hinaus bis heute stabil geblieben sind. Der Verlust von Pino.

Besonderheit des Projekts

Bis auf EG und Treppenhaus wurde unser Haus in Holzständerbauweise errichtet. Wir heizen mit Geothermie und weisen 60 % der Dachfläche mit Dachbegrünung vor. Das Besondere an unserem Projekt ist, dass wir gestaffelte Nutzungsanteile haben, wodurch Menschen mit kleinerem Geldbeutel eine Teilhabe am Wohnen im Wohnprojekt ermöglicht wird. Auch sonst werden etliche laufende Kosten solidarisch beglichen.





Das PatchWork- Haus Aachen

gemeinsam leben eG

Kontakt:

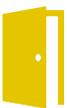
www.patchworkhaus-aachen.de

info@patchworkhaus-aachen.de



2017

Erstbezug des Neubaus

19 

Wohnungen + Gemeinschaftsraum

davon 8 öffentlich gefördert

**Eingetragene
Genossenschaft** 

Altersspanne

5 – 83 Jahre

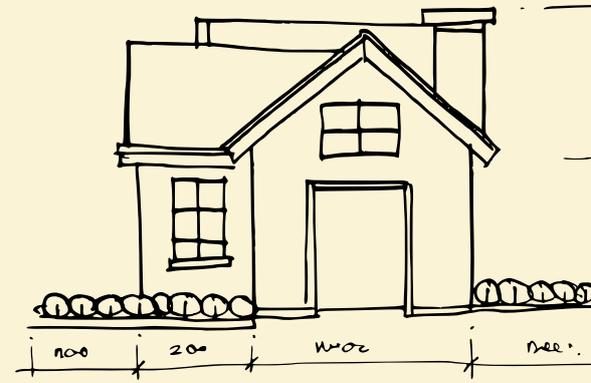
29 

Erwachsene **13**

Kinder/Jugendliche

Weg des Projekts

1. Initiative von Einzelpersonen seit 2007
2. Neben viel Engagement gute Architekten und ein souveräner Finanzplaner. Das Finden eines passenden Grundstücks ist die größte Herausforderung.
3. Hilfe und Unterstützung in schwierigen Zeiten, Familiensupport, aber auch sehr zeitaufwendig und kontrovers.



Besonderer Moment

Die Grundstückswahl
Das Richtfest
Unsere Arbeitssamstage (1x mtl.)
Einweihung der Photovoltaik-Anlage und des
Cambio-Standortes 2024

Besonderheit des Projekts

Trotz Baumängel ein Zuhause, das viele Anforderungen erfüllt. Rückzug und Gemeinschaft sind bautechnisch gut zusammengefügt. Entscheidungsfindung dauert, setzt aber immer wieder kreative Lösungen frei.





LebensWeGe

Aachen eG

Kontakt:
www.lebenswege-aachen.de

 **seit 2016**
fertiggestellt

Genossenschaftlich 
organisiert

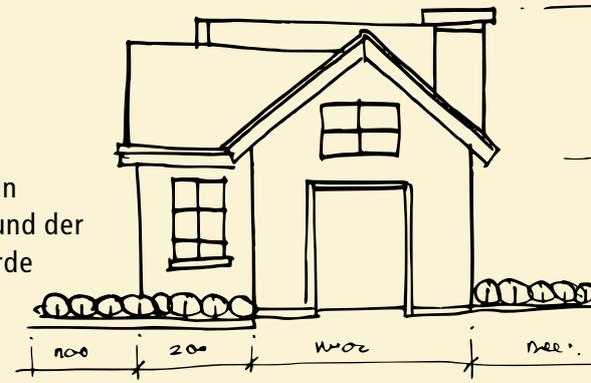
15 
Wohnungen
6 davon öffentlich gefördert

15 
Bewohner*innen

Altersspanne
53 – 75 Jahre

Weg des Projekts

Wesentlich war die Unterstützung durch eine Projektentwicklerin mit Erfahrung mit Baugruppen sowie die hohe Fachkompetenz und der persönliche Einsatz einzelner Projektmitglieder. Das Projekt wurde in jeder Hinsicht, also konzeptionell, inhaltlich und baulich, von allen Mitgliedern mitgestaltet. Dieser Prozess war anstrengend, ist aber letztlich Teil des Erfolgs.



Besonderer Moment

Neben vielen anderen, traurigen und fröhlichen Momenten ist der 31.8.2013 ein besonderer Tag, der Tag, an dem wir die Genossenschaft gegründet haben.



Besonderheit des Projekts

Unsere Stärke liegt im Tun, feiern und miteinander arbeiten können wir gut. Das Projekt hat sich besonders bei der Bewältigung von internen und externen Krisen bewährt. So entstanden im Corona-Lockdown der Chor-Ona-Chor und eine Qigong-Gruppe, die sich noch immer täglich treffen. Schon vor unserem Einzug haben wir uns im Quartier engagiert, indem wir das inzwischen traditionelle Nachbarschaftsfest Mataréstraße gemeinsam mit anderen Akteuren organisiert haben. Die Entwicklung respektvoller, solidarischer Nachbarschaftsstrukturen ist uns ein Anliegen über unser eigenes Projekt hinaus.





Wohnprojekt Wohnsinn e.V.

Kontakt:
www.wohnsinn-aachen.de
info@wohnsinn.org



2002

Vereinsgründung

Erwerb der Häuser 2008

bewohnt und belebt: Altbau seit 2008, Neubau seit 2010

Organisatorischer Kern ist der Hausverein Wohnprojekt **Wohnsinn e.V.**, §
der mit dem Miethäusersyndikat die Haus GmbH gegründet hat



Altbau trifft

Neubau

Kombination aus denkmalgeschütztem
Altbau und einem Neubau

18

Wohnungen

+ Gemeinschaftsraum

davon 7 öffentlich gefördert

35

Bewohner*innen

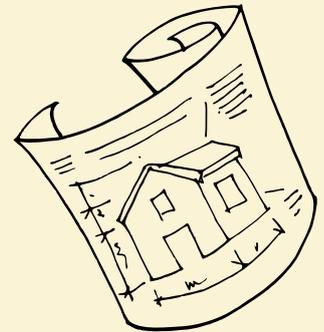
4 flexibel nutzbare Anbauzimmer,
Workspace für Studierende

Altersspanne

2 – 80 Jahre

Weg des Projekts

1. Gründung des Hausvereins 2002: Wohnprojekt Wohnsinn e.V.
Gründung der Haus GmbH 2008: Wohnsinn Aachen GmbH
Erwerb der Häuser und des Grundstücks 2008
Fertigstellung Neubau 2010
2. Sehr viel Selbsthilfe plus Architekt*innen und Handwerker*innen sowohl beim Neubau als auch bei den Sanierungen der Altbauten
3. „out-of-the-box“-Denken, hohes Engagement, viele Freiheitsgrade, geteilte Verantwortung



Besonderer Moment

Da unser Wohnprojekt seit 2008 existiert, gibt es unzählige Momente, die in Erinnerung bleiben (Banktermine, Selbsthilfefaktionen, Feste und Geburtstage, Gemeinschaftswochenende...). Für mehr, schaut auf unserem Blog vorbei: <https://www.wohnsinn-aachen.org/blog/>

Besonderheit des Projekts

Wir sind keine Genossenschaft und keine Eigentümergemeinschaft, sondern wir organisieren gemeinsam im Kollektiv die Bankfinanzierung und das notwendige Eigenkapital in Form von Direktkrediten sowie den Mietzins. Dies unterscheidet uns von den meisten anderen Wohnprojekten in Aachen. Gekoppelt mit den Vorteilen der Selbstverwaltung entsteht so Raum für die Umsetzung kreativer und innovativer Ideen rund ums Wohnen. Beispielsweise: niedrige Mieten, Offenheit für sich ändernde Wohnraumbedürfnisse, über die Mieten finanzierte Gemeinschaftsräume, Cambio-Coop, Autofreierklärungen für einen grünen Innenhof, Gestaltungsspielräume bei den Nebenkosten, uvm.





© Stadt Aachen / Marcus Meierhöfer

Das Zusammenhaus Aachen e.V.

Kontakt:
www.das-zusammenhaus-aachen.de

 **2016**
Baufertig und einzugsbereit

Wohnungseigentümergeinschaft 
auf städtischem Grundstück

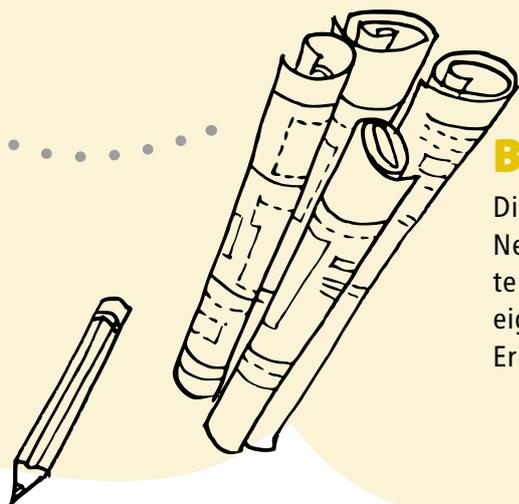
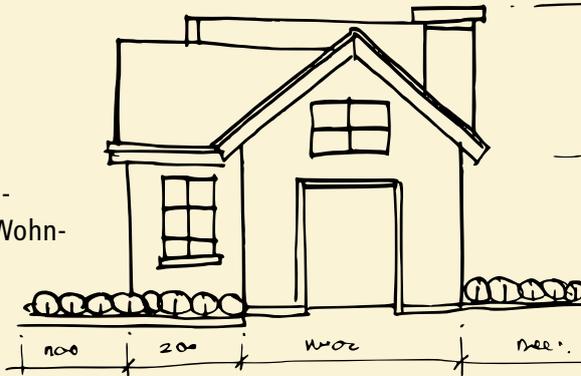
28 
Wohnungen
+ Gemeinschaftsraum

47 
Bewohner*innen

Altersspanne
6 Monate – 87 Jahre

Weg des Projekts

1. Das Zusammenhaus entstand auf einem Teilstück des alten Tivoli-Geländes, das von der Stadt Aachen für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt vorgesehen war.
2. Die nessler projektidee GmbH erwarb das Grundstück und entwickelte zusammen mit der Architektin Ursula Komes ein Konzept für die Bebauung. Die weitere Ausgestaltung mit einer Gruppe von Interessenten erfolgte in einer Reihe von Workshops in den Jahren 2014 und 2015, unterstützt durch die Moderation von Dr. Katrin Hater.
3. Die vertraute Nachbarschaft, die Hilfestellung untereinander sowie die Vielfalt der Nationalitäten und Altersgruppen. Niemand ist hier fremd.



Besonderer Moment

Die Phase des Erstbezugs mit dem damit verbundenen Neubeginn in dieser Wohnform sowie die Zusammenkünfte im Garten in den Corona-Sommern 2020 und 2021 (mit eigenem Geschirr und Verpflegung) werden noch lange in Erinnerung bleiben.

Besonderheit des Projekts

Der politische Wille, ein Mehrgenerationenhaus entstehen zu lassen, war der Ausgangspunkt für unser Projekt. Im Gegensatz zu anderen Projekten stand infolgedessen zunächst das Grundstück fest, anschließend wurde ein Gebäudekonzept entwickelt und dann erst nach einer Gruppe von Bewohnern gesucht.





© Stadt Aachen / Marcus Meierhöfer

Mit Freu(n)den unter einem Dach e.V.

Kontakt:

mit-freunden-unter-einem-dach.info
info@mit-freunden-unter-einem-dach.de



seit 2018
fertiggestellt

Eingetragener Verein, das Haus wurde
von einem Investor geplant und gebaut



**Miet- und
Eigentumswohnungen**

38

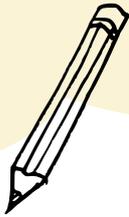
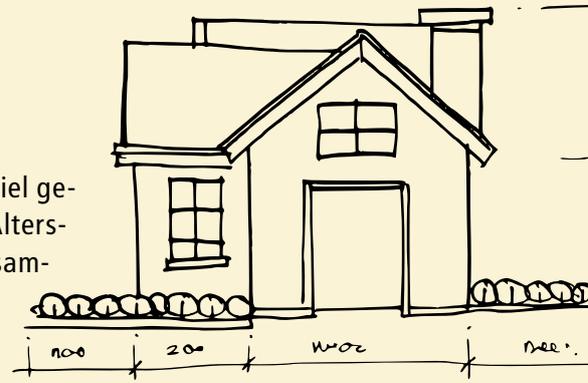
Bewohner*innen

30

barrierefreie Wohnungen + Gemeinschaftsraum
10 Mietwohnungen sind öffentlich gefördert

Weg des Projekts

Der Verein „Mit Freu(n)den unter einem Dach“ wurde mit dem Ziel gegründet, ein Wohnprojekt zu errichten, in dem Menschen aller Altersgruppen und Lebensverhältnisse in freundschaftlicher Weise zusammenleben. Um dieses Ziel zu erreichen wurde ein Investor gesucht, der bis heute (außer bezüglich der Eigentumswohnungen im Privatbesitz) Eigentümer und Vermieter des Hauses ist und mit dem der Verein Vereinbarungen über die Nutzung von Garten und Gemeinschaftsräumen und über die Beteiligung an der Mietersuche geschlossen hat. In der Bauphase (und schon in der Phase der Suche eines geeigneten Baugeländes) stellte sich heraus, dass das Objekt größer (als idealerweise geplant) und zusätzlich mit Gewerbeeinheiten ausgestattet werden muss, damit eine wirtschaftliche Größe erreicht werden kann. Auch wurden die Wohneinheiten aus Gründen der Vermietbarkeit klein geplant und sind damit kaum geeignet für Familien. Kinder wohnen in unserem Hause zur Zeit keine mehr. Die Alterung der Mitglieder (bei geringer Fluktuation), geringe Wohnungsgröße und hoher Mietnachfrage Alleinstehender bringt es mit sich, dass dem Ideal eines „Mehrgenerationenhauses“ nicht entsprochen werden kann.



Besonderheit des Projekts

Das Wohnen in diesem Projekt zeichnet sich aus durch die Kombination von Eigentumswohnungen, frei finanzierten Mietwohnung und gefördertem Wohnraum. Diese Kombination stellt eine besondere Herausforderung dar für das Zusammenleben unter den Prämissen des Vereins.





© Stadt Aachen / Marcus Meierhöfer

Stadthaus statt Haus e.V.

Kontakt:
Stadthaus statt Haus e.V.
Friedlandstraße 12
52064 Aachen

 **2002**
Erstbezug

**Wohnungseigentümer-
gemeinschaft und Verein §**

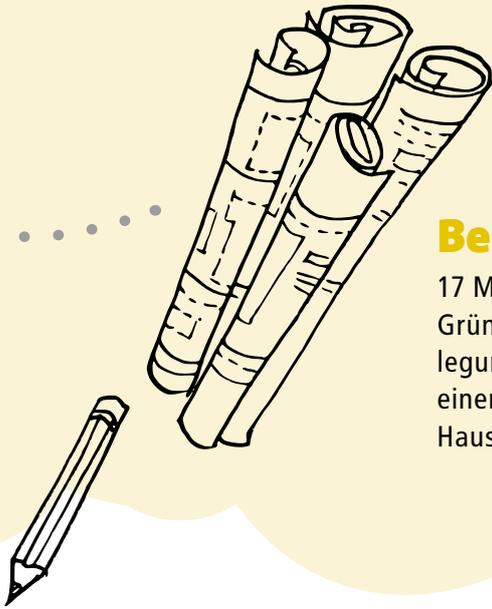
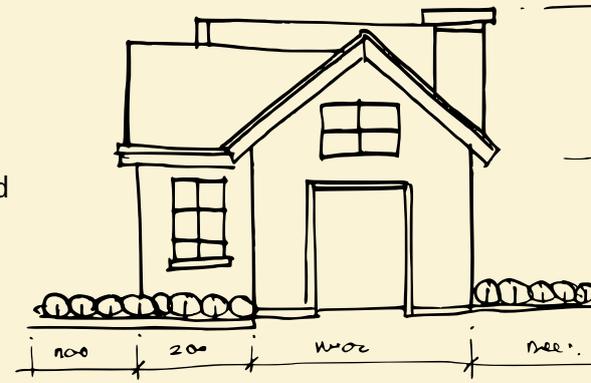
15 
**Wohnungen
+ Gemeinschaftsraum**
alle freifinanziert

17 
Bewohner*innen

Altersspanne
21 – 87 Jahre

Weg des Projekts

Die Idee gemeinsam unter einem Dach, generationsübergreifend zu Wohnen, in selbstgewählter Nachbarschaft, hat uns über 5 Jahre Planungs- und Bauzeit zur Hausgemeinschaft werden lassen.



Besonderer Moment

17 Menschen - 17 verschiedenen Momente. Für die Gründer*innen ist es vielleicht die feierliche Grundsteinlegung, als die Namen und Wünsche der Beteiligten in einer versiegelten Kupferrolle verpackt, ins Hausfundament eingemauert wurden.



Besonderheit des Projekts

Wir regeln möglichst viel in Selbstverwaltung. Das gleichberechtigte Miteinander von Mieter*innen und Eigentümer*innen ist uns wichtig. Aus der Gründungszeit wohnen aktuell noch 3 Menschen im Haus, d.h. die Hausgemeinschaft hat über die Jahre ein neues Gesicht bekommen. Unser Anliegen ist, die Ursprungsidee des Wohnprojekts lebendig zu halten, für die jetzigen Wünsche kreativ zu gestalten.





Inklusiv Wohnen e.V.

Kontakt:
www.inklusiv-wohnen.ac
info@inklusiv-wohnen.ac

 **Dezember 2023**
gebaut und bezugsfertig

Mietwohnprojekt mit Investor
auf städtischem Grundstück



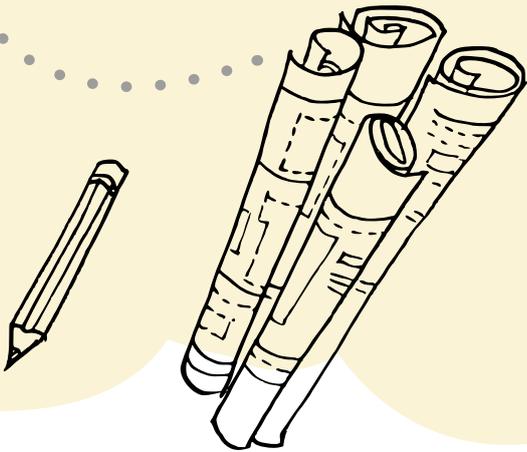
2 
große Wohngemeinschaften

20 
Bewohner*innen

Altersspanne
22 – 56 Jahre

Weg des Projekts

Inklusiv Wohnen Aachen e.V. ist aus einer Elterninitiative heraus entstanden. Eltern von Kindern mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf haben sich zusammengetan, damit ihre Kinder als eigenständige Personen außerhalb ihrer Elternhäuser ein selbstbestimmtes Leben leben können und somit mehr Teilhabe erlangen. Die Planung des Hauses begann mit einer arbeitsintensiven Phase in der Coronazeit. Mit einem Baupartner an der Seite wurde das Wohnprojekt in der Planungszeit gebaut. Wichtig war, dass alle Beteiligten überaus engagiert und konzentriert in ständiger Absprache zusammengearbeitet haben. Somit konnte das inklusive und komplett barrierefreie Wohnhaus für 12 Bewohner*innen mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf im Sommer 2023 fristgerecht fertiggestellt werden.



Besonderer Moment

Ein besonderes Moment war zum Beispiel der „Tag der offenen Tür“, an dem mehr als 200 Besucher*innen das inklusive Wohnprojekt sehen durften. Die Bewohner*innen gaben einen Einblick in ihre Lebensräume. Ganz sicher war auch der Einzug der ersten Bewohner*innen in die WGs emotional und ganz besonders. Daran werden sich die jungen Menschen ganz sicher erinnern und die Eltern ebenfalls.

Besonderheit des Projekts

Das Besondere an Inklusiv Wohnen Aachen e.V. ist, dass alle Bewohner*innen ein selbstbestimmtes Leben in einer verantwortungsvollen Gemeinschaft leben können. Inklusion und Integration sind hier die Stichworte, da ebenfalls internationale Studierende in den WGs leben und ihre freie Zeit mit den Bewohner*innen gestalten. Sie sind Freizeitpartner und bewältigen Alltagsaufgaben, um somit auch mietfrei dort zu leben.





Jung und Alt e.V.

Das erste Aachener Wohnprojekt

 **1996 entstanden**
als „Gemeinsam Wohnen von Jung und Alt“-Modellprojekt

Das Gebäude gehört der **Gewoge**,
die Bewohner*innen sind in einem Verein organisiert 

 **Beim Bau und der Architektur**
wurden zukünftige Mieter*innen schon einbezogen



Die Bewohner*innen organisieren sich im **Verein Jung und Alt e.V.** und haben ein Mitspracherecht bei der Belegung der Wohnungen



© Stadt Aachen / Marcus Meierhöfer



© Stadt Aachen / Marcus Meierhöfer

SUN-Haus e.V.

Selbstbestimmt und
nachbarschaftlich leben

Kontakt:
www.wohnprojekt-sun.de

 **2008**
erbaut

**Wohnungseigentümergeinschaft
mit gemeinsamem Verein §**

13 
**Eigentumswohnungen
+ Gemeinschaftsraum**



Mehrgenerationenhaus
Jung und alt unter einem Dach



Gut!Zusammen Aachen

Genossenschaft in Gründung

Das Vorhaben am Branderhof ist ein Modellprojekt rund um das Gelände eines alten Reitbetriebes im Stadtteil Aachen-Beverau. Nach der Aufgabe des Betriebs äußerte eine Bürger*inneninitiative den Wunsch, hier eine möglichst vielfältige und gemeinschaftliche Nutzung zu schaffen. Der alte Gutshof wird nun für den Nachbarschaftsverein Gut!Branderhof renoviert um anschließend für Nachbarschaftsveranstaltungen und als Quartiersort genutzt werden zu können, ein Teil des Hofes wird von einer Elterninitiative als Kita betrieben.

Die Flächen der ehemaligen Weiden und der Reithalle wurden im Rahmen eines Werkstattverfahrens an engagierte Baugruppen in Erbpacht vergeben, um hier ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren. Fünf Baugruppen bilden nun die „Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR“. Aus der Siedlungsgemeinschaft hat sich zur gemeinsamen Finanzierung des Projektes die Genossenschaft „Gut!Zusammen Aachen“ gegründet. Diese Genossenschaft ist für die Organisation, die Finanzplanung und den Bau des gesamten Siedlungsprojektes verantwortlich. Dennoch steht weiterhin jede der fünf Gruppen für sich und setzt eigene Schwerpunkte. Nach einer intensiven Planungs- und Erarbeitungsphase und einem seit 2024 rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Baubeginn nun für 2025 geplant. Das Projekt ist als Klimaquartier.NRW ausgezeichnet.

Kontakt:

gut-zusammen-aachen.de

info@gut-zusammen-aachen.de



© baut architektur 2024

Kontakt:
gutewege-aachen.de
info@gutewege-aachen.de

Gute WeGe

Baugruppe der Genossenschaft Gut!Zusammen Aachen

 **2016**
Beginn der Planung
Geplanter Baubeginn 2025

Rechtsform: 
Genossenschaft in Gründung
auf städtischem Grundstück

bis zu 40 
Bewohner*innen

 **23**
Wohnungen + Gemeinschaftsräume
und ein Co-Workingraum, 12 davon öffentlich gefördert

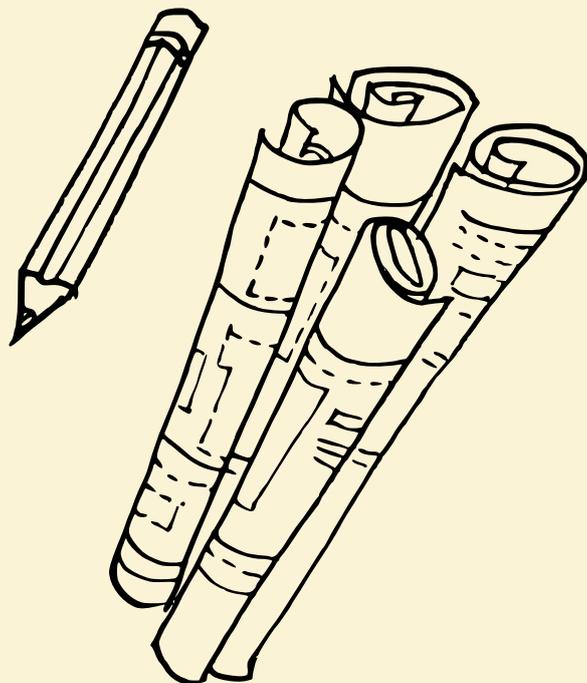
Altersspanne
Mehrgenerationenhaus VON
Babys bis Senioren

Das 5. Haus

Baugruppe der Genossenschaft Gut!Zusammen Aachen

Kontakt:

info.d5h@gut-zusammen-aachen.de



2016

Beginn der Planung

Geplanter Baubeginn 2025

8



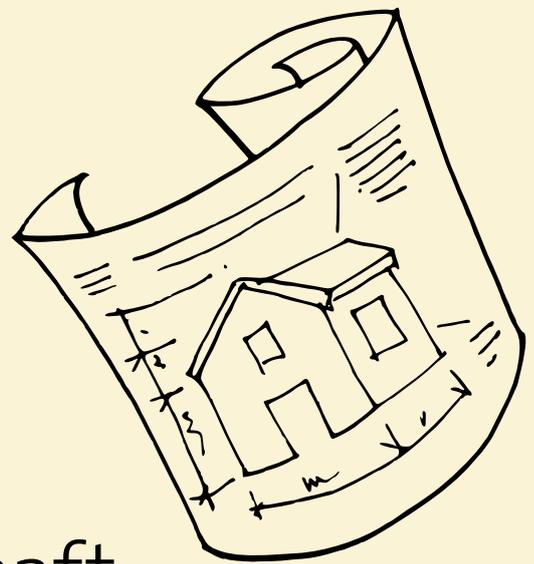
Wohnungen

5 davon öffentlich gefördert

Rechtsform: §
Genossenschaft in Gründung
auf städtischem Grundstück

Altersspanne

Kinder bis Senioren



LeNac

Lebendige Nachbarschaft

Baugruppe der Genossenschaft Gut!Zusammen Aachen

Kontakt:

lenacmail@gmx.de



2016

Beginn der Planung

Geplanter Baubeginn 2025



Wohnungen

7-8 davon öffentlich gefördert

Rechtsform: §
Genossenschaft in Gründung
auf städtischem Grundstück



Bewohner*innen

Altersspanne

26 – 70 Jahre

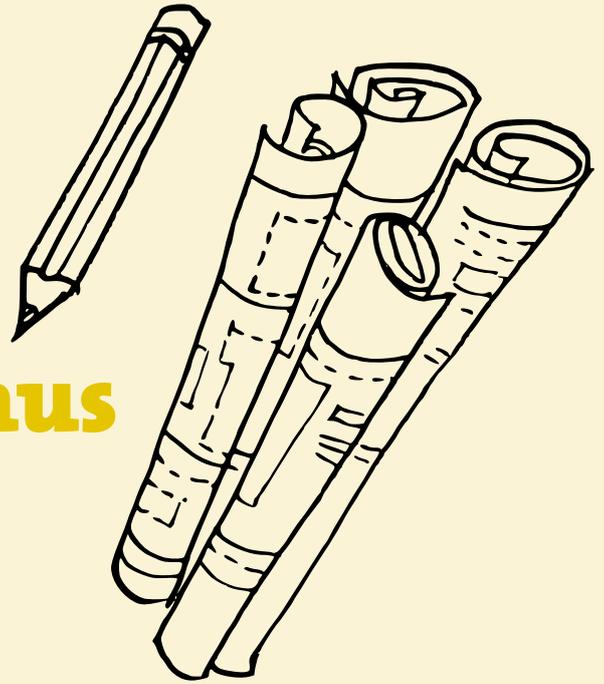


**Inklusives
Wohnen**

für Menschen mit Hilfebedarf

Nachbarschaftshaus

Baugruppe der Genossenschaft Gut!Zusammen Aachen



Kontakt:

nbh@gut-zusammen-aachen.de



2016

Beginn der Planung

Geplanter Baubeginn 2025

Rechtsform: §
Genossenschaft in Gründung
auf städtischem Grundstück



Wohnungen

3 davon öffentlich gefördert



Bewohner*innen

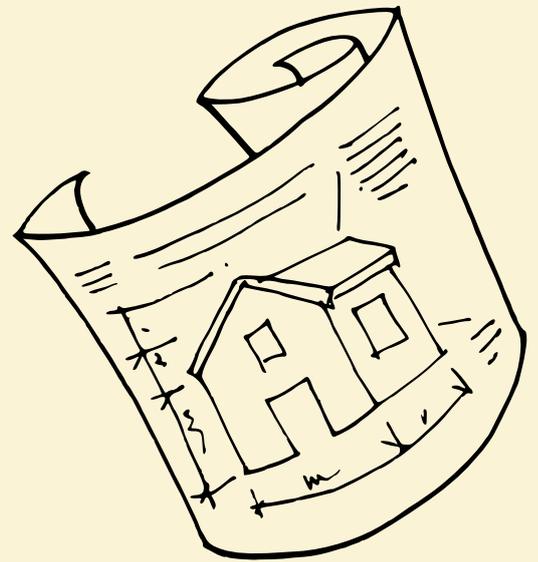
Paare und Singles

Altersspanne

26 – 70 Jahre

Gut!Wohnen

Baugruppe der Genossenschaft Gut!Zusammen Aachen



Kontakt:
info@gut-wohnen.org

Rechtsform: §
Genossenschaft in Gründung
auf städtischem Grundstück

 **2016**
Beginn der Planung
Geplanter Baubeginn 2025

17 
Wohnungen
12 davon öffentlich gefördert



© Stadt Aachen / Marcus Meierhöfer

Wohnprojekt entwickeln aber wie?

In der Koordinationsstelle ereilen uns immer wieder Fragen dazu, wie der Weg eines Wohnprojektes von der Idee bis zum Einzug abläuft und gelingt. Dieser Abschnitt soll hierzu einen ersten Überblick bieten. Zu allen einzelnen Punkten ist auch eine individuelle Beratung in der Koordinationsstelle möglich. Wohnprojekte sowie ihre Entwicklung sind sehr individuell und von vielen verschiedenen Faktoren abhängig. Dennoch lässt sich die Gruppengründung in einige Abschnitte unterteilen, die sich in vielen Projekten in Entwicklung wiederfinden.

1. Die Gruppe

Hat man sich nach gründlicher Prüfung der eigenen Interessen, Ressourcen und Bedürfnisse für die Gründung oder die Teilnahme an einem Wohnprojekt entschieden, muss als erster Schritt eine Interessensgemeinschaft gefunden werden. Interessierte können aus dem eigenen Bekanntenkreis kommen, sich um eine bestehende Immobilie sammeln oder über Aushänge und digitale Wohnprojekteportale gefunden werden (siehe Linkliste im Anhang). Dann muss eine grobe Idee des gemeinsamen Zusammenlebens erarbeitet werden.

Wie viel Einsatz kann ich aufbringen? Wie viel Gemeinschaft stelle ich mir vor – und wie viel Gemeinschaft ist mir zu viel? Welchen Kapitaleinsatz kann und will ich mitbringen? Welche Rechtsform können wir uns als Gruppe vorstellen? Wie wichtig sind gestalterische und ökologische Fragestellungen? Wie werden Entscheidungen in der Gruppe getroffen, die für alle verbindlich sind? All diese Fragen sind wichtig, um eine gemeinsame Ausrichtung des Projektes zu entwickeln und Konflikte, die durch unterschiedliche Erwartungen entstehen, frühzeitig zu identifizieren und zu vermeiden.

Diese Findungsphase passiert nicht über Nacht und kann einige Zeit ein Anspruch nehmen. Für den Verlauf des Projektes werden hier aber wichtige Grundlagen gelegt. Auch um eine Überlastung Einzelner zu vermeiden sollten innerhalb der Gruppe eine klare Organisationsstruktur und Aufgabenteilung etabliert werden. Eigene AGs zu Finanzierung, Grundstücks/Immobilienuche, Öffentlichkeitsarbeit etc. bieten sich an.

Hat sich eine (Teil)gruppe gefunden, kann die Koordinationsstelle bei weiteren Schritten beratend zur Seite stehen.

2. Die rechtlichen Fragen

Nach der (Teil)Gruppengründung, steht die Frage der Rechtsform im Raum. Es wird nun verbindlicher, aus der losen Interessengemeinschaft wird eine Baugemeinschaft. Für diesen Gruppenprozess bietet sich eine externe Moderation an, die alle rechtlichen und ideellen Fragen bündelt, die Gruppe auch durch Interessenskonflikte begleitet und in strukturierte Bahnen lenkt. Für Leistungen wie Moderationen und Beratungen gibt es gesonderte Fördermöglichkeiten, über die wir

gerne informieren. Zudem lohnt es sich, sich mit bestehenden Wohnprojekten auszutauschen, diese zu besuchen und aus ihren Erfahrungen zu lernen. Frühzeitig sollte auch geklärt werden, wie ein Ausstieg aus dem Wohnprojekt möglich ist. Eine Übersicht über verschiedene Rechtsformen für Wohnprojekte ist im Anhang und im Kapitel 4. Inspiration zu finden.

3. Das Grundstück / Das Objekt

Parallel zur Rechtssicherung der Gruppe sollte die Suche nach dem Grundstück oder einem Bestandsobjekt beginnen. Da Flächen und Immobilien begrenzt sind, sollte sich die Suche nicht nur auf einen Stadtteil beschränken, die Gruppe in ihrer Auswahl flexibel sein und Augen und Ohren auch im persönlichen Umfeld offen halten. Auf der Grundstücks-/Immobilienuche lohnt es sich, eine gute Öffentlichkeitsarbeit aufgebaut zu haben, die die Gruppe nach Außen repräsentiert. Über Aushänge oder einen Social Media Auftritt können Privatpersonen angesprochen werden, die ihre Immobilie verkaufen möchten und Wohnprojekte noch nicht im Blick hatten. Ist ein Grundstück gefunden, muss es oft schnell gehen und die Gruppe verbindliche Zusagen machen können. Hier zahlt sich die theoretische Vorarbeit aus. Auch der Kontakt zur Architekturbüros, potentiellen Trägern und einer Projektsteuerung sollte nun hergestellt werden.

Auch die Stadt hat Flächen und Immobilien im Bestand. Freie Baugrundstücke werden ausschließlich über Konzeptvergaben und im Erbbau-recht vergeben (s.U.). Neue Konzeptvergaben der Stadt werden online bekannt gegeben, interessierte Gruppen können von der Koordinationsstelle zum Prozessablauf beraten werden. Die endgültige Entscheidung über die Vergabe liegt allerdings nicht in unseren Händen.

4. Die Finanzierung

Neben der Grundstückssuche ist die Finanzierung des Projektes für die meisten Gruppen eine der größten Herausforderungen. Hierbei gibt es zwischen den einzelnen Rechtsformen erhebliche Unterschiede. In der Regel setzt sich die Finanzierung in allen Projekten aber aus Eigen und Fremdkapital zusammen. Der größte Unterschied zwischen Mietwohnprojekten und Wohnungseigentümergeinschaften zur Genossenschaft ist, dass in der Genossenschaft das Geld gemeinschaftlich erwirtschaftet werden muss. Auch hier wird das individuell vorhandene Eigenkapital zusammengetragen und durch Fremdkapital ergänzt. Dieses besteht häufig aus Bankdarlehen und verschiedenen Landesfördermitteln. Auf städtischen Grundstücken muss mit mindestens 40% gefördertem Wohnraum geplant werden, hierfür gibt es entsprechende Fördermittel des Landes. Auch für den energetischen Standard sowie experimentellen Wohnungsbau stehen Fördermittel zur Verfügung. Da sich Fördermittel und -bedingungen ändern können, lohnt sich der regelmäßige Blick in die Förderdatenbanken.

Einige Genossenschaften und Syndikatsprojekte arbeiten auch mit Direktkrediten. Direktkredite sind eine Form des Nachrangdarlehns und werden von Freund*innen, Bekannten oder sonstigen Unterstützer*innen des Projektes für geringe oder keine Zinsen geleistet. Da sie für Banken wie Eigenkapital gewertet werden, erleichtern Direktkredite den Projekten die Kreditaufnahme von Banken. Gleichzeitig sind sie für die Geldgeber*innen mit einem nicht geringen Risiko verbunden, da kein Anspruch auf Rückzahlung besteht, wenn diese das Projekt gefährden würde. Allerdings haben Projekte, die durch Direktkredite mitfinanziert werden, hierdurch einen besonders hohen Anreiz, für das Gelingen des Projektes zu sorgen. Die meisten Projekte werden durch eine externe Finanzsteuerung beraten, die auch die verschiedenen Fördertöpfe im Blick hat und einen krisenfesten Finanzierungsplan aufstellt.

Organisatorischen sollten aber auch die Momente des zwanglosen Zusammenkommens, des gemeinsamen Feierns und im Garten sitzen und die spontanen Momente im Treppenhaus nicht aus den Augen verloren gehen. Hat die Gruppe im gemeinsamen Bauprozess eine gute Form der Kommunikation und Konfliktlösung gefunden, kann es nun auch ohne externe Beratung weitergehen. Oftmals lohnt sich aber eine professionelle Supervision auch für Projekte, die schon seit Jahren bestehen und Veränderungsbedarf sehen. Immer wieder muss evaluiert werden, ob das Zusammenleben noch für alle Beteiligten passt oder an welchen Stellschrauben gedreht werden muss.

5. Der Bau

Nach dem Erwerb der Fläche oder einer Immobilie beginnt der Bau oder Umbau in Zusammenarbeit mit Architekt*innen, die auch die Bauvorschriften der Stadt im Blick haben. Für die Auswahl eines Architekturbüros, das Erfahrung in der Arbeit mit Wohnprojekten mitbringt, hat sich die Ausschreibung eines „MiniWettbewerbes“ für Architekturbüros bewährt. Da das Projekt möglichst lange bestehen möchte, sollte das Haus langfristig geplant werden und Veränderungen in der Gruppe mitgedacht. Wie groß sollen die einzelnen Wohnungen und die Gemeinschaftsflächen sein? Welche Aspekte sind der Gruppe wichtig und wo können eventuell finanzielle Einsparungen gemacht werden? Können Wohnungen flexibel angepasst werden, falls Kinder ausziehen, Familien sich vergrößern oder die Lebensumstände sich anderweitig verändern? Die Gruppe entwickelt sich von einer Baugruppe zu einem Bauherrn. Da im Bauprozess immer wieder Entscheidungen getroffen werden müssen, sollten die Entscheidungskompetenzen innerhalb der Gruppe klar verteilt werden. Auch mögliche Eigenleistungen sollten in der Gruppe besprochen und hinsichtlich finanzieller und zeitlicher Ressourcen abgewogen werden. Wenn einzelne Personen, durch berufliche Qualifikationen oder Interessen, deutlich mehr Verantwortung tragen, sollte über Kompensationsmöglichkeiten dieses Aufwandes nachgedacht werden.

Ist die Gruppe noch nicht vollständig sollte auch intensiv nach weiteren Mitgliedern gesucht werden. Hierfür ist eine AG Öffentlichkeitsarbeit sinnvoll, die das Wohnprojekt nach Außen trägt.

6. Einzug und Zusammenleben

Nach dem Bau beginnt endlich worauf alle so lange hingearbeitet haben: Der Einzug. Aus der Baugruppe wird eine Wohngemeinschaft. Durch eine von allen Bewohner*innen akzeptierte Haus und Grundstücksordnung können Konflikte vermieden werden. Neben all dem

Wie unterstützt die Stadt Aachen?

Neben der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft werden Wohnprojekte auch mit verschiedenen anderen städtischen Stellen in Kontakt kommen, von denen hier einige vorgestellt werden.

Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft FB 56 / 300

Die Koordinationsstelle ist die zentrale Anlaufstelle für alle, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründen, oder sich einer Initiative anschließen möchten. Nach vorheriger Terminabsprache kann eine persönliche Beratung stattfinden.

Die Koordinationsstelle bietet

- Beratung und Unterstützung von Wohnprojekten zu Fragen der Prozesssteuerung, Finanzierung und Rechtsform (keine Rechtsberatung)
- Internetseite mit vielen Materialien und Informationen
- Information und Unterstützung bei der Grundstücksuche und Standortwahl
- Information zum Ablauf von Konzeptvergaben etc.
- Begleitung der Akteure während der einzelnen Projektschritte in Planungs und Bauphase
- Kontaktvermittlung zwischen Bauwilligen und Wohninteressierten, Wohninitiativen, Einzelpersonen, Grundstückseigentümer*innen, Architekt*innen, Investor*innen, Banken etc.

Die Koordinationsstelle hat eine Beratungs und Koordinationsfunktion, sie kann nicht:

- Grundstücke / Immobilien vergeben
- Wohnungen in Wohnprojekten vergeben
- Die Leistung von Architekt*innen / Projektentwicklern ersetzen
- Rechts, Finanzierungs, und Steuerberatung ersetzen

Und wie läuft eine Beratung ab?

- Offener Austausch zu den Plänen der Gruppe zu Grundstück/Immobilie, Größe des Projekts, Ausrichtung
- Beratung zu möglichen Förderprogrammen / Kontakten zu Projektsteuerern und Moderationen
- Gemeinsame Erarbeitung eines groben Fahrplans, wie die Gruppe weiter vorgehen kann und wie die Stadt weiter unterstützen kann.

Zudem organisiert die Koordinationsstelle Informationsveranstaltungen beispielsweise zu:

- Öffentlichkeitsarbeit von Wohnprojekten
- Gruppendynamiken, Kommunikation innerhalb der Gruppe
- Rechtsformen
- Gründung und Entstehung von Wohnprojekten
- Konzeptvergaben
- Architektur im Wohnprojekt

Wohnprojektetag

Eine der wichtigsten Veranstaltungen der Koordinationsstelle ist der Aachener Wohnprojektetag, der alle zwei Jahre stattfindet und die Plattform zur Vernetzung von Wohnprojekten mit Interessierten, der Politik und allen anderen Akteur*innen im Themenfeld Bauen und Wohnen in Gemeinschaft ist. Jeder Wohnprojektetag steht unter einem anderen Motto, zu dem es Vorträge, Workshops und Podiumsdiskussionen gibt. Zusätzlich stellen sich die Aachener Projekte mit eigenen Ständen vor, ebenso wie Beratungs und Finanzierungseinrichtungen, Konzepte aus anderen Städten und weitere Dienstleister. Ein bunter Tag mit vielen anregenden Gesprächen, Informationen und Inspiration.

Bei Ideen, Fragen oder Anregung steht die Koordinationsstelle unter gemeinsambauen@mail.aachen.de zur Verfügung. Viele weitere Informationen finden Sie hier: www.aachen.de/gemeinsambauen

Wohnraumförderung FB 56/300

Das Land NordrheinWestfalen fördert Wohnraum mit langfristigen preiswerten und teilweise zinslosen Darlehen. Im Gegenzug werden Mietpreis und Belegungsbindungen erzeugt, die Personengruppen zugutekommen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind und bei der Wohnraumversorgung benachteiligt werden. Das bedeutet, dass der Mietpreis pro qm² eine bestimmte Höhe nicht überschreiten darf. Dafür ist die Wohnung auch nur für Menschen vorbehalten, die die Bezugsvoraussetzungen erfüllen und einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Der Wohnberechtigungsschein ist an das Nettohaushaltseinkommen der Bewohner*innen geknüpft. Bei geförderten Wohnungen hat die Stadt Aachen das Recht, über die Belegung der Wohnung durch einen bestimmten Haushalt zu entscheiden. Bei der Errichtung einer geförderten Immobilie durch ein Wohnprojekt wird dieses Belegungsrecht von der Stadt aber in enger Absprache mit den Mitgliedern der Gruppe durchgeführt.

Die Wohnraumförderung berät individuell nach Terminvereinbarung unter der EMail wohnraumfoerderung@mail.aachen.de

Für Bauherr*innen bedeutet das, dass die geförderten Wohnungen mit einem preiswerten Darlehen unterstützt werden. Dieses Darlehen ist an die Bedingungen der Wohnraumförderbestimmungen geknüpft.

Wohnungsvermittlung / Wohnberechtigungsschein FB 56/410

Die Abteilung „Wohnen: Wohnungsvermittlung und Wohnberechtigungsschein“ ist für die operative Ausstellung der Wohnberechtigungsscheine zuständig. Der Antrag kann persönlich (nach vorheriger Terminabsprache), postalisch sowie per Mail beantragt werden.



Wohnprojektetag 2023

Informationen zu den Einkommens und Quadratmetergrenzen für einen Wohnberechtigungsschein finden Sie auf den Seiten der Stadt Aachen: Serviceportal der Stadt Aachen – Wohnberechtigungsschein

Fachbereich Immobilienmanagement FB 23

Der Fachbereich Immobilienmanagement verwaltet die städtischen Immobilien und Grundstücke.

Ab einer gewissen Größe oder Bedeutung werden freie Flächen der Stadt Aachen im Konzeptverfahren vergeben. Dabei steht nicht der Preis, sondern die Qualität des Projektes im Vordergrund. Anhand des Standortes, der Umgebung und des Wohnraumbedarfes erarbeitet die Stadt Kriterien und Themenschwerpunkte für die Nutzung der Fläche, anhand derer Interessierte Konzepte erarbeiten, mit denen sie sich auf das Grundstück bewerben können. Im Rahmen eines JuryAuswahlverfahrens wird dann das für die Fläche am besten geeignete Konzept ausgewählt und vergeben. Weitere Informationen zur Konzeptvergabe gibt es auf den Seiten des Immobilienmanagements der Stadt Aachen.

Städtische Grundstücke werden in Erbbaupacht vergeben. So bleibt das Grundstück im Eigentum der Stadt und wird an die Baugruppen mit einer Laufzeit von 30-99 Jahren zu einem Erbpachtzins verpachtet. In der Regel wird die Pacht nach Ablauf der Laufzeit verlängert. Für Baugruppen entfällt so die oftmals sehr hohe Anfangsinvestition des Grundstückes. Weitere Informationen zum Erbbaurecht gibt es auf den Seiten des Immobilienmanagements der Stadt Aachen.

BauService Stadt Aachen

Der BauService ist ein konzentriertes und gebündeltes Beratungsangebot für alle, die in Aachen bauen wollen. Das Angebot richtet sich an Bauherr*innen und Unternehmen, an Architekt*innen und Bauingenieur*innen. Die verschiedenen, an Baugenehmigungsverfahren beteiligten Dienststellen, sind hier an einem Ort vertreten. Weitere Informationen und Servicezeiten des BauService unter: www.aachen.de/bauservice

Inspiration

Für die weitere Inspiration haben wir einige bundesweite Projekte in verschiedenen Rechtsformen herausgesucht. Zur Einordnung die drei häufigsten Grundkonstellationen:

Genossenschaft:

Die Immobilie gehört gemeinschaftlich der Genossenschaft. Alle Bewohner*innen sind Mitglieder der Genossenschaft (Genoss*innen) und haben hierfür eine Einlage gezahlt, die sich nach der Quadratmeterzahl der zu beziehenden Wohnung bemisst. Neben der einmaligen Einlage zahlen alle Bewohner*innen ein Nutzungsentgelt, von dem die laufenden Kosten finanziert werden (ein Äquivalent zur klassischen Miete). Die Genossenschaftseinlage wird bei Auszug in voller Höhe zurückgezahlt. Da Genossenschaften ohne Gewinnanspruch agieren sind hier stabile und langfristig günstige Mieten möglich. Die Bewohner*innen haben jedoch kein klassisches Eigentum, dass im Wert steigt. Dafür bieten Genossenschaften aber ein lebenslanges Wohnrecht und keine Sorge vor Mieterhöhungen.

Mietwohnprojekt:

Bei einem Mietwohnprojekt wird die Immobilie von einem Investor/ Träger gebaut oder gekauft. Die einzelnen Wohneinheiten werden wie auf dem klassischen Immobilienmarkt vermietet. Die Investoren planen jedoch den Gemeinschaftsaspekt durch gemeinsame Aufenthaltsräume mit ein. Zudem organisieren sich die Bewohnenden häufig in Vereinen, in denen gemeinschaftliche Aktivitäten geplant werden und haben ein Mitentscheidungsrecht bei neuen Mietenden. Vor allem für inklusive Wohnprojekte, in denen die Bewohnenden den Eigenbau nicht leisten können und eine Zusammenarbeit mit einem sozialen Träger Teil des Wohnkonzeptes ist, finden sich viele Mietwohnprojekte.

MietshäuserSyndikat:

Das Mietshäusersyndikat wurde 1992 unter dem Motto „Die Häuser denen die drin wohnen“ gegründet und umfasst mittlerweile über 200 Hausprojekte und Initiativen. Die Idee des Mietshäusersyndikates ist es, Immobilien dauerhaft der Spekulation zu entziehen und gleichzeitig den Projektgruppen freie Entscheidungsgewalt über ihr Haus zu überlassen. Die Immobilien gehören der Hausgemeinschaft, die sich zu einer GmbH zusammengeschlossen hat. Diese GmbH hat genau zwei Gesellschafter mit je einer Stimme: Das Mietshäusersyndikat sowie der Hausverein. Somit können Grundsatzfragen, die die Immobilie betreffen nur mit Zustimmung beider Gesellschafter beschlossen werden. Der Hausverein kann die Immobilie nicht auf dem freien Markt verkaufen und möglichst hohe Gewinne erzielen. Gleichzeitig unterstützen sich die Syndikatsprojekte über einen Solidarfonds gegenseitig.

Genossenschaften:

Mühlenbach eG Bonn

Zwei Hausgemeinschaften sind Teil der Mühlenbach eG, die Villa Emma und Wohnwerk. Es entsteht sicherer und bezahlbarer Wohnraum für alle Lebensphasen, Familien, Alleinerziehende, Erwachsene, z.T. mit sehr hohem Pflege- und Unterstützungsbedarf, Wohn-Pflege-Gemeinschaft als Alternative zur Heimunterbringung, Professionelle Pflege- und Betreuungsleistungen und enge Einbindung der Angehörigen.

Kontakt: <https://muehlenbach-wohngenossenschaft.de/>

Polychrom Ingelheim

Genossenschaft GeWIn eG + Verein Polychrom e.V.

Mehrgenerationenwohnen in 6 Einzelhäusern mit 41 Wohnungen

Spielzimmer und Gemeinschaftsflächen für Kinder, Gemeinschaftsraum mit Küche, Co-Working-Space

Kontakt: <https://www.polychrom-projekt1.de/>

Mietwohnprojekte:

Wohnhof Fünfte Mühlheim a. d. Ruhr

Rechtsform: Verein und Mietwohnprojekt

Investor: Mühlheimer Wohnungsbaugenossenschaft

Gebäude: Altbau und Neubau mit 33 WE

Bewohner*innen: junge Menschen mit Handicap, Familien mit Kindern, Senior*innen

Besonderheiten: Betreuung durch die Lebenshilfe für Bewohnende mit Unterstützungsbedarf

Kontakt: <https://wohnhof-fuente.de/>

Wohnprojekt Hospitalstraße Düsseldorf

Mehrgenerationenwohnprojekt in Kooperation mit der SWD. Es entstehen 4 Häuser mit 61 Mietwohnungen, einem Gemeinschaftsraum und einem Gästeapartment für 80 Erwachsene und 30 Kinder. Es gibt geförderte, preisgedämpfte und freifinanzierte Wohnungen.

Kontakt: <https://www.wohnprojekt-hospitalstrasse.de/>

IWOK Klingenberg

Rechtsform: Modellprojekt mit GbR und wissenschaftlicher Begleitung der Uni Würzburg, die vom Staatsministerium für Gesundheit und Pflege

Vier Frauen mit komplexer Behinderung leben in einer Wohngemeinschaft

Kontakt: <https://projekt-iwok.de/>

MiethäuserSyndikat

Wohnprojekt F.L.O.S.S.E Bielefeld

100 Jahre altes Bestandsgebäude das in Kooperation mit dem Miethäusersyndikat gekauft wurde. Nun wohnen dort 6 Erwachsene und 2 Kinder am Teutoburgerwald mit guter Verbindung nach Bielefeld.

Kontakt: <https://wohnprojekt-flosse.de/index.html>

Graftschaft 31 Münster

Kauf eines alten Hofes mit Platz genug für 20 große und kleine Bewohner*innen. Das Grünland wird selbst genutzt oder verpachtet.

Kontakt: <https://grafschaft31.org/index.html>

Andere Rechtsformen

InGe Wohnprojekt Kastellaun

Kastellaun Wohn-KG (GmbH & Co.KG). Die Wohn-KG ist Bauherrin und Eigentümerin, die Bewohner*innen sind Gesellschafter*innen mit Wohnrecht. 5 Häuser, 4 Wohnhäuser + Gemeinschaftshaus mit Gemeinschaftsraum und Gästewohnung, Sport- und Spielraum, Sauna, Werkstatt, Waschraum

Weitere Informationen und hilfreiche Links

Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft der Stadt Aachen

Berät Baugruppen und Interessierte und informiert über aktuelle Veranstaltungen und Veränderungen rund um das Thema gemeinschaftlich Bauen und Wohnen. Es gibt einen regelmäßigen Newsletter und viele Materialien und Informationen rund um das Bauen und Wohnen in Gemeinschaft.

www.aachen.de/gemeinsambauen
gemeinsambauen@mail.aachen.de

WIN-Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Wissen, Information und Netzwerke. WIN ist ein bundesweites Koordinierungsangebot und eine Informations-plattform für Gemeinschaftliches Wohnen und Gemeinschaftliches Wohnen Plus. Auf der WIN-Internetseite finden sich zahlreiche Erklärvideos und Publikationen, Förderratgeber, Veranstaltungen und Hilfe bei der Finanzierungplanung.

**FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung |
Startseite (fgw-ev.de)**

Stiftung Trias

Die Stiftung Trias ist eine Bürgerstiftung die 2002 gegründet wurde. Die Stiftung erwirbt und entzieht Grundstücke der Spekulation und garantiert durch die Vergabe im Erbbaurecht dauerhaft eine soziale und ökologische Nutzung.

Neben der Vermögensanlage bietet die Stiftung Trias vielfältige Informationsbroschüren zu Rechtsformen, Gemeinschaftlichen Wohnformen und dem Gemeinwohl. Zusätzlich fördert und unterstützt die Stiftung Trias innovative Gemeinschaftsprojekte, die Experimente wagen und neue Wege einschlagen.

Home – Stiftung trias (stiftung-trias.de)

Zur Stiftung Trias gehört auch das Wohnprojekteportal. Hier stellen sich bestehende Wohnprojekte vor und Wohnangebote-/wünsche sowie Immobilienangebote können veröffentlicht werden. Auch eine aktuelle Datenbank mit Wohnprojektberater*innen ist im Portal angelegt. Hier einmal durchzuklicken lohnt sich nicht nur auf der akuten Suche.

Home – Wohnprojekte Portal (wohnprojekte-portal.de)

WohnPortal Köln-Bonn

Das WohnPortal Köln-Bonn wird von der Initiative Wohnen im Alter betreut. Hier können Angebote und Gesuche zum gemeinschaftlichen Wohnen in der Region aufgegeben werden.

WohnPortal Köln-Bonn (wohnportal-koeln-bonn.de)

Wohn:Sinn

WOHN:SINN ist ein Bündnis von Akteur*innen des inklusiven Wohnens aus dem deutschsprachigen Raum. Wohn:sinn informiert über inklusive Wohnformen und vereint über 150 Personen, Projektgruppen und Organisationen, die sich für Inklusion und inklusive Gemeinschaften einsetzen. Auch eine Deutschlandkarte mit Projektfinder sowie viel gebündeltes Wissen zum inklusiven Wohnen finden sich hier.

Onlineportal für inklusives Wohnen | WOHN:SINN (wohnsinn.org)

Netzwerk Immobilien e.V.

Das Netzwerk Immobilien ist ein gemeinnütziger Verein, der die Entstehung und Entwicklung von Immobilien unterstützt und Bildungs- und Vernetzungsformate konzipiert. Immobilien sind Immobilien, die von zivilgesellschaftlichen Initiativen für sich und ihre Nachbarschaft entwickelt werden. Immobilien von Vielen für Viele. Bsp.: Ein leerstehendes Ladenlokal, das für die Nachbarschaft umgenutzt wird, als Veranstaltungsort für Kurse oder zum Feiern, als Café oder Begegnungsraum und offener Nachbarschaftstreff.

Startseite - Netzwerk Immobilien (netzwerk-immobilien.de)

Anlagen

1x1 Der Rechtsformen

	Genossenschaften	GmbH (u.a. Miets- häusersyndikat)	Wohnungseigentü- mergemeinschaft	Verein	Gesellschaft bür- gerlichen Rechts
	eG	GmbH	WEG	e.V.	GBR/ eGBR
Rechtsgrundlage	GenGesetz	GmbH-Gesetz	Wohnungseigen- tumsgesetz	Vereinsgesetz	§§705740 BGB
Gründungsaufwand	Relativ hoher Auf- wand: Satzung, wirt- schaftliches Konzept, Prüfung durch gen. Prüfungsverband, Prüfungskosten	Im Mietshäusersyndi- katsmodell (MS) wird das Modell GmbH mit einem Hausver- ein so verknüpft, dass Spekulation ausgeschlossen wird.	Teilungserklärung und Gemeinschafts- ordnung	Satzung, Eintragung ins Vereinsregister, Notar zur Beglaubig- ung Bei gemeinnützigen Vereinen Prüfung durch das Finanzamt.	Gering. GbR Vertrag kann notariell bekundet werden, muss aber nicht. Rechtliche Beratung ist ratsam
Eintragung	Genossenschaftsre- gister	Handelsregister; MS: Aufnahme ins Mietshäusersyndikat	Eintragung im Grundbuch	Vereinsregister	–
Eigentum	Eigentum der Genos- senschaft	Mietshäusersyndikat und Hausverein	Individuelles Eigen- tum und Gemein- schaftseigentum	Eigentum des Vereins	Gemeinschaftliches Eigentum
Mindestkapital	Geschäftsguthaben durch Einzahlungen der Genossen auf die im Statut festge- legten Genossen- schaftsanteile	Mindestens 25.000 € für die GmbH Gründung	Kein Mindestkapital	Kein Mindestkapital	Kein Mindestkapital. Einlagen der Gesell- schafter in beliebiger Höhe
Eigenkapitalgeber	Genossen	MS: Einwerben Direktkredite	Eigentümer	Mitglieder, Förderer	Gesellschafter
Mitgestaltung / Mitwirkung	Pro Mitglied eine Stimme, unabhängig von Höhe der Geld- einlage	Stimmrecht nach Höhe der Gesell- schaftsanteile	Mehrheitsentschei- dungen für das Gemeinschaftsei- gentum	Pro Mitglied eine Stimme	Pro Gesellschafter eine Stimme, meist Einstimmigkeitsent- scheidungen
Dauerhaftigkeit der ideellen Ziele	Demokratische Grundstruktur der Genossenschaft. Nur mit Auflösung der gesamten Genos- senschaft würde das Vermögen wieder aufgeteilt werden	Entsprechend der Gestaltung des Ge- sellschaftervertrags – Im Syndikats-Mo- dell ist die GmbH als Gesellschafter der Projekte der Garant, dass die Immobilie nicht weiterveräu- bert wird.	Abspraken zur Vor- und Ankaufsrechten sind möglich. Es gilt jedoch der Schutz des Eigentums.	Kann in der Sat- zungsgestaltung festgelegt werden.	Entsprechend des GbR-Vertrags
Haftung	Nur das Genossen- schaftsvermögen	Beschränkt auf das Gesellschaftsver- mögen	Jeder Miteigentümer haftet uneinge- schränkt für sich selbst	Nur das Vereinsver- mögen	Unbeschränkte, persönliche und solidarische Haftung der Gesellschafter



© Stadt Aachen/Andreas Herrmann

Aachen

02/2025

Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Abteilung Planung (56/300)
Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
gemeinsambauen@mail.aachen.de

www.aachen.de