



Newsletter 6/2023

Liebe Wohnprojekt-Interessierte!

In den letzten Jahren wurde es nicht unbedingt einfacher, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, egal ob zur Miete, als Genossenschaft oder Eigentumsgemeinschaft, zu realisieren. Erschwingliche Grundstücke mit oder ohne Gebäude sind in Hannover kaum zu bekommen. Die Gruppenbildung und -festigung durch die Corona-Virus-Pandemie und die dadurch bedingte Isolierung war kompliziert, besonders für neu an den Start gegangene Gruppen. Sie mussten neue Herausforderungen annehmen, wie gesetzteskonforme Gruppentreffen von Angesicht zu Angesicht und viele online-Veranstaltungen, die kaum ein Gemeinschaftsgefühl entstehen lassen konnten.

Hinzu kommt Materialknappheit und Kostensteigerung in der Baubranche als weltweite Folge des Ukraine-Krieges und jetzt auch noch die derzeitige Finanzkrise mit erheblichen Auswirkungen auf die Zinsentwicklung und somit auf die Verwirklichung der gemeinsamen Wohnräume, auch in Hannover. In diesem Newsletter beschreiben drei unterschiedliche Gemeinschaften ihre derzeitige Situation und die Folgen für die Zukunft.

Hannover – Limmer (Wasserstadt)

● **Bauprojekt JAWA – Ein langer Weg mit vielen Höhen und Tiefen**

Wir haben die Erde nicht von unseren Eltern geerbt, sondern von unseren Kindern geliehen.“
Zusammenfassung von Eleonore von Oertzen (Projektmitglied JAWA)

Am östlichen Ende des ehemaligen Conti-Geländes, in Sichtweite des rund um die Nikolaikirche gelegenen alten Dorfkerns von Limmer liegt, inmitten teilweise oder gänzlich fertiggestellter Gebäude, ein bisher unbebautes Grundstück. Hier, ganz in der Nähe des Leineverbindungskanaals, will die Baugemeinschaft JAWA (Jung und Alt am Wasser“) ihr Projekt verwirklichen: Wohnungen für Familien, Paare und Alleinstehende verschiedener Altersgruppen. Uns eint die Überzeugung: Wir haben die Erde nicht von unseren Eltern geerbt, sondern von unseren Kindern geliehen.“ Deshalb arbeiten wir seit mehreren Jahren mit großem Engagement an einer ökologisch fortschrittlichen Lösung, die sich den Herausforderungen unserer Zeit stellt.

Eine lange Geschichte

Die Baugruppe JAWA kann schon auf eine beachtliche Geschichte zurückblicken. Schon vor beinahe 20 Jahren fanden die ersten Planungen zur Weiternutzung des ehemaligen Fabrikgeländes der Continental AG als Wohngebiet statt und es bildete sich eine erste Gruppe, die hier ein gemeinschaftliches

Wohnprojekt realisieren wollte. Der Entwicklungsprozess des gesamten Gebietes wurde unterbrochen, als sich herausstellte, dass der Boden durch die vorherige Reifenproduktion schwer belastet war und saniert werden musste.

Als die Planungen wieder aufgenommen werden konnten, hatte sich die Situation auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt deutlich verändert, der Bedarf war erheblich gestiegen. Über den nun vorgelegten Bebauungsplan entstand eine langwierige politische Debatte, insbesondere die Bewohner*innen des Stadtteils Limmer waren mit den Plänen für den ersten Bauabschnitt nicht einverstanden. Zu viele Wohnungen, zu hohe Gebäude, lautete ihre Kritik. Schließlich wurde nach einem aufwendigen Beteiligungsverfahren ein neuer Bebauungsplan entwickelt. Einige der älteren Mitglieder unserer Baugruppe haben diesen Prozess von Anfang an begleitet.

Projekte in der Krise

Inzwischen haben wir unser Grundstück erworben. Die Planung ist so weit fortgeschritten, dass wir die Baugenehmigung beantragen konnten und uns jetzt auf die Suche nach einem Bauunternehmen machen, das unseren Traum in handfestes Material umsetzt. Die lange Dauer der Planungs- und Abstimmungsprozesse hat allerdings dazu geführt, dass wir nun in schwere See geraten sind, wie nicht wenige andere Bauprojekte auch. Zuerst trieben die Preissteigerungen für verschiedene Baumaterialien die Kosten auch für unser Projekt in Höhen, die uns schwindeln ließen. Die Suche nach Einsparmöglichkeiten entpuppte sich als zweischneidig: die Diskussion preisgünstigerer Lösungen und die Umsetzung in die Planung brauchten Zeit, auf der anderen Seite trieben schon allein diese Verzögerungen die Kosten weiter in die Höhe...

Als wir wieder einigermaßen Tritt gefasst hatten,

begannen die Turbulenzen auf den Finanzmärkten. Finanzinstitute veränderten ihre Bedingungen oder verlegten die Schwerpunkte ihrer Geschäftspolitik. Zusagen wurden zurückgenommen, Absprachen galten nicht mehr. Wir wissen, dass diese Probleme nicht nur uns betreffen, sondern viele Baugruppen und auch andere Bauherr*innen. Viele Projekte, private ebenso wie öffentliche, sind in den letzten Monaten abgebrochen oder zumindest auf Eis gelegt worden. Das versuchen wir mit aller Kraft zu vermeiden und arbeiten fieberhaft daran, die Finanzierung unseres Projekts zu sichern: durch die Werbung neuer Mitglieder (es sind noch Wohnungen frei!) und die Suche nach privaten Darlehensgebern.

● Eine wichtige Erfahrung

(nicht nur) der letzten Monate ist die, dass es uns gelungen ist, als Gruppe zusammen zu bleiben. Zwar sind im Laufe der Zeit immer wieder einzelne Parteien ausgestiegen, weil das Projekt nicht mehr zu ihrer persönlichen Lebensplanung passte oder weil sie bestimmte Veränderungsschritte nicht mitgehen wollten oder konnten, aber ein fester Kern hat sich erhalten. Wir haben inzwischen auch Mechanismen und Kommunikationsformen entwickelt, mit denen wir (für das Projekt) existenzbedrohenden Krisen gemeinsam ins Auge sehen können. Das ist auch ein wichtiger Grund, weshalb viele von uns sich nicht von der Idee trennen mögen, auch in Zukunft und auf die Dauer mit dieser Gruppe von Menschen zusammen zu wohnen.

So soll er aussehen, unser Traum:

Auf einer Fläche von 4525qm wollen wir ca. 50 Eigentums- und Mietwohnungen im KfW40-Standard errichten. Die geplanten Wohneinheiten mit Größen von 45qm bis 160qm verteilen sich auf drei Gebäude (eines davon L-förmig), mit drei bis vier Stockwerken. Sie umschließen einen Innenhof, der für alle Bewohner, natürlich auch für die Kinder, ein Ort der Kommunikation und Begegnung sein soll. Im Westen und Süden wird Geschosswohnungsbau entstehen mit barrierefrei erreichbaren Wohnungs-

eingängen. Ein großer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Südflügels, eine begrünte Dachterrasse und 1-2 Gästewohnungen runden das Gemeinschaftsangebot ab.

● **Kommanditist*innen gesucht!**

Ein anspruchsvolles, ganzheitliches Projekt wie JAWA bedarf einer realistischen und wirtschaftlich gut organisierten Struktur. Um diese abzubilden, wurde die Wohnprojekt JAWA Limmer GmbH & Co. KG“ gegründet. Diese setzt sich zusammen aus den JAWA-Mitgliedern (Kommanditisten) und der JAWA Limmer GmbH (Komplementärin). JAWA-Mitglieder erwerben einen wachsenden Eigentumsanteil an der Kommanditgesellschaft verbunden mit dem Recht auf eine dauerhafte Nutzung einer bestimmten Wohnung.

Wie bereits erwähnt, suchen wir nach wie vor Mitmenschen, die auf der Grundlage unseres Leitbildes mit uns in guter Nachbarschaft zusammenleben, die Gemeinschaftseinrichtungen nutzen und alle die Gemeinschaft betreffenden Dinge in solidarischer Form miteinander regeln wollen. Alle Interessierten seien hiermit auf unsere Homepage <https://www.jawa-hannover.de> verwiesen. Dort finden sich konkrete Informationen über noch freie Wohnungen, Pläne und Fotos sowie eine Serie von podcasts über verschiedene Aspekte unseres Projekts. Einfach mal reinschauen und -hören!

Hannover – Misburg-Nord

Gemeinschaftsraum mit ungewisser Zukunft

CoHousing Mietwohnprojekt **Teilen statt besitzen“**

Dieses erste CoHousing-Mietwohnprojekt für Hannover wurde initiiert durch Gundlach und planW. Die Rollen sind klar verteilt: Gundlach ist Bauherr und zukünftige Vermieterin. Für die Projektentwicklung und -begleitung ist PlanW, mit dem Büro in Hannover, zuständig. Über einen langen Zeitraum wurde viel Energie und Herzblut in die Cohousing-Idee, die Planung und die Vorbereitung zur Umsetzung investiert. – Aber zuerst hat die Corona-Virus-Pandemie den 2020 angestrebten Zeitplan unrealistisch werden lassen und nun beeinflussen die derzeitigen Entwicklungen durch den anhaltenden Ukraine-Krieg, wie die Kostenentwicklung in der Baubranche und die steigenden Zinsen, die Realisierung.

● **Leider musste nun die Reißleine gezogen werden.**

Teilen statt besitzen“ wird voraussichtlich bis Ende 2024 auf Eis gelegt und dann wird noch einmal geschaut, ob eine Realisierung der vorhandenen Pläne möglich ist.

Teilen statt besitzen“ versteht sich als bottom-up Cohousing Mietwohn-Projekt, mit dem Ziel geringe Individualflächen zu schaffen, die durch umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt werden. Vorbild ist die Großfamilie aus der Vergangenheit, hier als **Wahlfamilie“**. Architektur und Hausgruppe sind die gemeinschaftsbildenden Grundpfeiler. Alle Beteiligten entwickeln auf Augenhöhe die Details für das Zusammenleben. Die Förderung der sozialen Kontakte und ein ausgewogenes Verhältnis von Nähe und Distanz sind die Basis für das Zusammenleben.

Die ersten Meilensteine sind erreicht: das Grundstück ist vorhanden, die Idee zum Haus wurde entwickelt und der Bauantrag ist gestellt. Auf dem ca. 500 qm großen Grundstück entsteht ein Zuhause für Menschen aller Altersgruppen, mit viel Sinn fürs Zusammenleben. Die Grundidee, mit Kopf und Herz entwickelt, ist ein Haus nach dem Wohnküchen-Prinzip. Auf jeder Etage wird es große Gemeinschaftsbereiche inklusiv Küche geben, sowie Gemeinschaftsflächen im Souterrain und im Garten. Rückzugsorte für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind abgeschlossene Individualbereiche mit Duschbad und kleinem Balkon bzw. kleiner Terrasse.

Hannover – Kronsberg

ecovillage hannover eG – NBank-Verträge sind nun endlich da!

Bericht Gerd Nord (Vorstandssprecher)

Der Wegfall der KfW-Mittel hat ecovillage über ein Jahr Zeitverzug gekostet - das hat vor allem unsere Liquidität sehr stark belastet, weil die laufenden Kosten und Planungskosten weiterhin anfielen. Wir sind ein Start Up mit gigantischen Plänen – 500 suffiziente Wohnungen sollen in den nächsten fünf Jahren am Kronsberg-Nord entstehen. Die Finanzierung eines solchen Vorhabens ist ohnehin schon ein sehr schwieriges Unterfangen. Die derzeitigen Rahmenbedingungen machen das alles noch sehr viel schwieriger.

Jetzt konnten wir aber endlich die Finanzierung des ersten Baufeldes sichern, durch intensive Verhandlungen mit allen Ebenen der Politik und den Banken. Wir haben starke Unterstützung der Landeshauptstadt Hannover, der niedersächsischen Landesregierung und auch aus dem Bundeswirtschaftsministerium bekommen, so dass am Ende für die ersten 168 Wohnungen eine passende Lösung gefunden werden konnte. Die NBank hat unsere Darlehensverträge fertiggestellt, sie liegen auf unserem Tisch.

● **Es geht also endlich weiter** – und unsere Liquidität wird sich in den nächsten Wochen Zug um Zug wieder normalisieren. Aber die Inflation wird uns noch weiter beschäftigen, das betrifft vor allem die frei finanzierten Wohnungen. Insofern wird unsere nächste Aufgabe sein, die Baukosten auf erträglichem Niveau gemeinsam zu begrenzen und zu sichern. Unsere Genoss:innen haben im letzten Jahr fest zusammengestanden. Wer die Möglichkeit hatte, hat vermehrt Eigenkapital gezeichnet oder private Darlehen gegeben. Darüber hinaus haben zahlreiche Baueigenleistungsaktionen beim ersten Mustergebäude und bei der Bauvorbereitung sowie zahlreiche Info-Cafés auf dem Baufeld die Genossenschaft im Inneren stabil gehalten.

Unser Bottom-Up-Prozess bleibt einzigartig und hat viel Kraft. Eine Kröte mussten wir schlucken und die betrifft die frei finanzierten Wohnungen. Wir mussten uns verpflichten, in den ersten zehn Jahren nach Bezug die gesetzlich möglichen Mietererhöhungsspielräume zu nutzen und in den Nutzungsverträgen festzuschreiben. Die Miethöhe hängt ab von den endgültigen Baukosten, den Finanzierungskosten und der Größenordnung der Eigenmittel/Eigenleistung. Je mehr Eigenkapital wir einbringen, desto günstiger gestalten sich die endgültigen Mieten. Was wir alle nicht wissen, ist die Entwicklung der Inflation in den nächsten Jahren und damit verbunden die Entwicklung der Zinsen und eben auch der Einkommen.

Es bleibt eine Herausforderung!

Tipps, Infos usw.

FORUM Gemeinschaftlich Wohnen, Bundesvereinigung e.V.

Die Ausstellung: „Anders wohnen, besser leben“ kann jetzt gebucht werden. Mehr Infos siehe, <https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/ausstellung-zu-gemeinschaftlichem-wohnen/>

Beratungs- und Förderdatenbank sowie ein WIN-Lernbereich mit vielen Informationen zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes: <https://win.fgw-ev.de/>

Wohnprojektmentoren Hannover

Sie haben/ihr habt eine Information oder ein Thema für den Newsletter, dann schreibt eine Mail an info@wohnprojektmentoren-hannover.de

Sie brauchen/ihr braucht Beratung, möchtet euch austauschen oder benötigt einen Tipp, dann ruft gern an (0511 56 388 610)

Ich wünsche Ihnen/Euch gutes Gelingen bei allen anstehenden Schritten auf dem Weg zur erträumten Hausgemeinschaft und freue mich auf Anregungen, Impulse und Erfahrungsberichte von Ihnen/Euch.

● *Herzliche Grüße, Thekla Fomiczenko-Beyer*
www.wohnprojektmentoren-hannover.de

wohnprojekt **Mentoren**