



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Froh2Wo

Das genossenschaftliche, generationenübergreifende Wohnprojekt in Bad Dürkheim

Froh2Wo wird gefördert von:





FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Bad Dürkheim

- zwischen Weinbergen und Pfälzer Wald
- Ca. 25 km zur Metropolregion Rhein Neckar
- Verwaltungs- und Schulzentrum
- Ohne eigene Industrie
- Weinbau, Touristik, Dienstleistungen
- Eher dem ländlichen Raum zuzuordnen





FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Das genossenschaftliche Wohnprojekt

- Baustart am 12. Mai 2020 für 4 Gebäude mit 41 Genossenschaftswohnungen





FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Das genossenschaftliche Wohnprojekt

- 800m vom Stadtzentrum – ruhig und zentral
- auf einem Grundstück von 4600m²





FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Das genossenschaftliche Wohnprojekt

- Wohnungen in allen Größen zwischen 50m² und 100m²
- Fast alle Wohnungen faktisch barrierefrei
- 3 Wohnungen rollstuhlgerecht
- 13 sozial geförderte Wohnungen





FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

145 m² Gemeinschaftsräume, z.B:



Gemeinschaftsküche



Bibliothek



Fahrradraum



Holzwerkstatt



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Wie wir zusammen leben

Gemeinschaftlich Wohnen in lebendiger Nachbarschaft

- gemeinsame Aktivitäten
- teilen von Gemeingütern
- Zusammenleben mit Respekt, Solidarität und Verantwortungsgefühl
- gemeinsame Pflege der Gesamtanlage
- gegenseitige Unterstützung der Generationen





FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Genossenschaftliches Wohnen

Wie funktioniert genossenschaftliches Wohnen

- Die Genossenschaft ist Besitzerin des Objektes
- Das Genossenschaftsmitglied erwirbt Anteile der Genossenschaft und wird damit zum Gesellschafter und (Mit)Besitzer
- Gleichzeitig erhält er das Nutzungsrecht an einer Wohnung und zahlt dafür ein Nutzungsentgelt



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Genossenschaftliches Wohnen

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

- Niemand verdient an dem Wohnraum
- Das Nutzungsentgelt wird nur durch die wirklich anfallenden Kosten bestimmt
- Der Wohnraum ist kein Spekulationsobjekt





FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Genossenschaftliches Wohnen

So sicher wie Wohneigentum

- Nutzflächenbezogene Anteile garantieren Dauernutzungsvertrag, der nur aus „wichtigem Grund“ gekündigt werden kann.
- Keine Kündigung wegen Eigenbedarf
- Keine Verdrängung durch Mietsteigerung





FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Genossenschaftliches Wohnen

So flexibel wie Mieten

(z.B. bei Änderung von Lebensumständen)

- ... bei Auszug werden die Anteile zurückgegeben
- ...oder es kann ggf. ein Wohnungstausch im Projekt vorgenommen werden





FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Preise und Kosten heute



Gesamtbaukosten von ca. € 10 Mio.

Dies entspricht einem Quadratmeterpreis
von ca. € 3300.

Die Häuser entsprechen dem Standard KfW 55

Das Nutzungsentgelt für die freifinanzierten
Wohnungen beträgt € 9,14 / m² (Stand Mai
2024).



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Zeitraahmen

- 2015 Entstehung der Initiativgruppe
- April 2018 Gründung einer Genossenschaft
- Mai 2019 Eintrag der Genossenschaft
- Jetzt Mitgliedergewinnung
 - 50% der Wohnungen sind vergeben
- Jetzt Bauantrag und Bauauftragsvergabe
- Baustart am 12. Mai 2020
- Herbst 2021 Bezugsbeginn



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Das Handwerkzeug zur Realisierung

- ❖ Die Erkenntnis „Auch ein langer Weg beginnt mit dem ersten Schritt“.
- ❖ Tatkräftige Menschen mit einer Idee, die in ein Projektkonzept mündet
- ❖ Durchhaltevermögen und keine Angst vor Rückschlägen!
- ❖ Projektberatung! (Innova eG)



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Liquiditätsquellen für Investition

1/3 der Baukosten müssen von den Bewohner*innen als Eigenkapital in die Genossenschaft eingebracht werden.

- Genossenschaftsanteile
 - 2 Pflichtanteile à 250,- €
 - Wohnflächenbezogene Anteile zu 1100,- / 1075 / 750,- (festgelegt)
 - Freiwillige Anteile
- Mitgliederdarlehen
 - § 21b GenG (max. 25.000,- €)
 - Mit qualifiziertem Nachrang

Restliche Finanzierung:

- Kredite
 - ISB (Investitions und Strukturbank Rheinland-Pfalz)
 - KfW (Staatliche deutsche Förderbank Kreditanstalt für Wiederaufbau) , Realisierung durch GLS Bank
 - Hausbank (Geschäftsbetrieb)
- Zuschüsse, Förderungen



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Fördermöglichkeiten



Eigenkapital der Genossenschaft:

- ❖ Genossenschaftsanteile (können mit zinsverbilligten Darlehen der ISB gefördert werden oder durch die KfW, die den Kauf von Genossenschaftsanteilen auch ermöglicht und mit Tilgungszuschuss unterstützt.)

Anschubförderung von Stadt, Land oder Bund?

Tilgungszuschuss der Bank erfragen

Investierende Mitglieder, Crowdfunding,
Mitgliederdarlehen nach GnG §21b

Anonymisierter „Solidaritätstopf“ ggf. bei Bedarf



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

„Solidaritätstopf“



Für Genossenschaftsmitglieder, die erforderliche Anteile nur teilweise einbringen können, haben wir nach Beratung ein realisierbares Modell unseres „Solitopfes“ entwickelt, das den juristischen wie menschlichen Ansprüchen auf Anonymität gerecht wird:

In der Satzung heißt es: „Der Vorstand kann eine Wohnungsnutzung auch ohne die erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile als Ersatz zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).“

Anonym ist das Ganze, weil der Vorstand entscheidet, wem die Soli-Anteile bei der Aufnahme zukommen sollen und nur die Buchhaltung weiß, wem die Anteile zugeordnet sind.

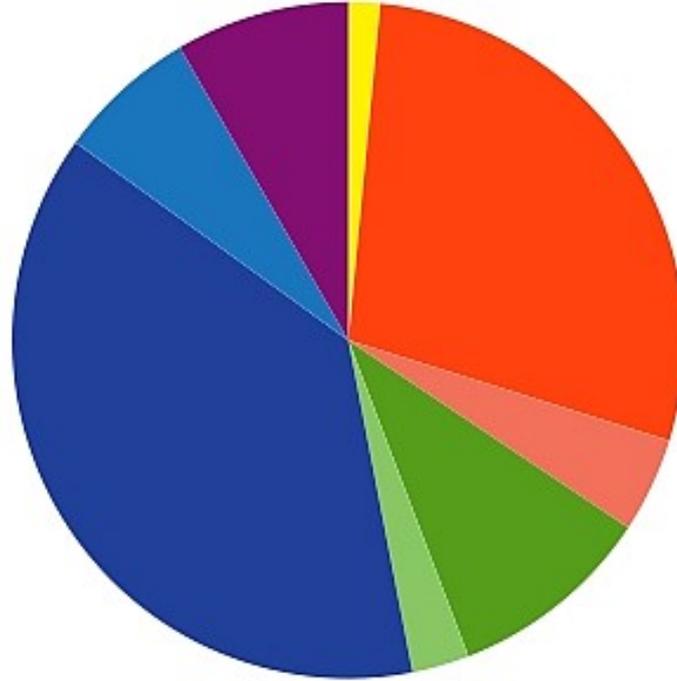


FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Finanzierungsmix Froh2Wo eG



- Zuschüsse Bund und Land
- Eigenkapital
- Mitgliederdarlehen
- ISB Darlehen
- ISB Zuschuss
- KfW 55 Darlehen
- KfW 55 Zuschuss
- Hausbank Darlehen



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Gesamtliquidität (Planung von 2019!)

- Muss immer positiv sein
 - Banken und Prüfungsverband verlangen Blick 20 Jahre voraus
 - Zinsentwicklung (3% in ?? Jahren?)
 - Inflation (durchschnittlich 1% pro Jahr???)
- Nutzungsentgelt ist kritischer Parameter
- Wegen steigender Kosten wird Nutzungsentgelt steigen
 - Annahme: Steigerung von 1,2% pro Jahr bei 10,50 €/m² d.h. 12,86 €/m² in 2040
 - Alternatives Beispiel: Steigerung von 2,4 % Jahr bei 9,50 €/m² d.h. 14,22 €/m² in 2040



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Preise und Kosten bei Einzug 2021/2022



1/3 der Wohnungen sind geförderte Wohnungen mit geringerem Eigenanteil und Nutzungsentgelt von € 6,40 bzw. € 7,40 /qm (dadurch geringerer Erbbauzins)

Bezahlbarer Wohnraum durch:

1. Fallendes Nutzungsentgelt, wenn die Darlehen abbezahlt sind (2/3 der Baukosten)
2. Senkung der Nebenkosten:
 - ❖ Genossenschaft kann Großkunde (Firma) sein (betrifft Energie, Telefon, Internet, andere Konsumgüter)
 - ❖ Gemeinschaftliche Nutzung von Genossenschaftsbesitz Co-Working Plätze, Fahrrad, Auto, Großgeräte.....)
 - ❖ Einspeisung von Strom ins städtische Stromnetz, Regenwasserzisternen zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung.....
3. Geringe Fläche des eigenen Wohnraumes durch zusätzliche Gemeinschaftsflächen (Gästezimmer, Werkstatt, Außengelände, Speisekammer uvm)
4. Mithilfe bei vielfältigen Aufgaben wie Verwaltung, Haustechnik, Pflege der Anlage
5. Wir haben Reparaturwerkstatt, Kino, Sportmöglichkeiten- und Kurse (Yoga, Tanz, Qigong, Gymnastik)



FROH2WO



Genossenschaftliches
Wohnprojekt Bad Dürkheim
auf dem Fronhof II

Arbeitsgruppen / Freizeitangebote

Genossenschaftsarbeit

- Vorstand & Aufsichtsrat
- Finanzen
- Buchhaltung
- Monatliches Plenum
- Sommerseminar
- Grimmeln & Grummeln
- Kennenlernetreffen
- Presstertmine
- Öffentliche Infotage

Arbeitsgruppen

- Haustechnik
- Außenanlage
- PR
- Mobilität
- Gemeinschaftsräume
- Literatur
- Eltern-Treff
- Speisekammer
- Willkommensgruppe
- Vertrauensgruppe
- Coworking
- Werkstatt
- Ver **Schön** ern

Morgengymnastik

- Morgengymnastik
- Chi Gong
- Fitness
- Wanderungen
- Radtouren
- Kreistänze

Konzerte

- Konzerte
- Theater & Kleinkunst
- Restaurantbesuche
- Weinproben
- Badehaisel-Aktionen
- Kino
- Malkurs mit Alina

Gemeinschaft

- Kinderbetreuung
- Hilfe beim Einkaufen
- Teilen von Auto & Rad
- Barabende
- Geburtsstagsfeiern
- Besondere Anlässe feiern
- Brunchen
- Café am Freitag
- Club-Kino
- Spielenachmittage
- Gemeinsames Kochen
- Kamishibai Theater
- Chorproben
- Aktionen Büchertisch
- Arbeitseinsätze
- Außengelände
- Werkstatt
- Gemeinschaftsräume
- Rudelgucken Sport
- „Wein-Weib-Klamotte“
- LP-Abende
- ReparaturCafé
- Tipp-Kick-Turniere



FROH2WO

Weitere Informationen von uns:

- www.froh2wo.de , kontakt@froh2wo.de

