



Kurzbeschreibung: Seniorenfreundliches Wohnen in Harpolingen Wohnbaugenossenschaft „Daheim Bleiben“ eG i.G.

- Zielgruppen**
- Ortsansässige Senioren, die sich verkleinern möchten, aber möglichst lange selbstbestimmt in vertrauter Umgebung bleiben wollen,
 - Mitarbeiter von Pflegeberufen, die günstigen Wohnraum benötigen
 - Alleinstehende, Paare und junge Familien, die sich für genossenschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen begeistern
 - Lokal Engagierte, die für ca 10 Jahre ein regionales Projekt finanziell unterstützen möchten, anstatt ihrer Bank Negativzinsen auf ihr Ersparnis zu zahlen
- Standort** 79713 Bad Säckingen, Ortsteil Harpolingen, Alte Murger Str 2
- Rechtsform** Genossenschaft
- Startdatum** Gründung am 1.6. 2021
Geplanter Baubeginn September 2021

Die neugegründete Genossenschaft will Senioren, die seit Jahren in Harpolingen beheimatet sind oder im Alter an ihren ehemaligen Heimatort zurückkehren, ein selbstbestimmtes „alt werden in vertrauter Umgebung“ ermöglichen. Bisher gibt es im ländlich geprägten Ortsteil Harpolingen und den benachbarten Ortsteilen keine seniorengerechten Wohnmöglichkeiten, weshalb Senioren, die sich verkleinern möchten, in die Stadt ziehen müssen und somit aus ihrem sozialen Umfeld herausgerissen werden. Die meisten Harpolinger möchten jedoch - trotz der relativ schlechten Infrastruktur - bis an ihr Lebensende im vertrauten Umfeld bleiben. Inzwischen haben 27% aller Dorfbewohner ein Alter von 65+ erreicht, das sind ca 170 Personen.

Die Bereitstellung von seniorengerechtem Wohnraum im Dorf kann älteren Mitbürgern den Entschluss erleichtern, sich von ihren oft renovierungsbedürftigen Einfamilienhäusern und arbeitsintensiven Gärten zu trennen, wenn deren Bewirtschaftung eine zu große Belastung wird. Die freiwerdenden Gebäude und Grundstücke sind begehrt bei jungen Familien, die auf diese Weise im Dorf gehalten werden können.

Als wesentliche Nutzenaspekte des Projektes sind hervorzuheben:

- Alle Bewohner haben ihren eigenen, abgeschlossenen und vollausgestatteten Wohn- und Lebensbereich, in dem sie vollkommen selbstbestimmt leben können. Zusätzlich können ganz nach individuellem Bedürfnis Gemeinschaftseinrichtungen (s.u.) genutzt werden.
- Zehn der geplanten Wohnungen werden barrierefrei gemäß DIN18025 Teil2 und mit Hausnotruf ausgestattet. Damit kann die Sturzgefahr reduziert, im Notfall Hilfe geholt werden und so die Selbstständigkeit möglichst lange erhalten bleiben. Die Inanspruchnahme von Pflegeplätzen soll somit möglichst weit hinausgezögert werden.
- Das Gebäude wird als Energieeffizienzhaus (KfW55 EE) erstellt werden. Entsprechende Kosten- und Zuschussberechnungen werden mit Unterstützung eines Energieberaters vorgenommen.
- Es wird seitens der Stadtwerke Bad Säckingen ein „geschlossenes Car-Sharing“ (e-Mobilität) angeboten. Außerdem soll die im Ortsteil erste öffentliche Ladesäule auf dem Anwesen realisiert werden.
- Das Gebäude wird in unmittelbarer Nähe zum Dorfplatz und zur Herz-Jesu-Kapelle erstellt, sodass auch bewegungseingeschränkte Bewohner leicht am Dorfleben und an Gottesdiensten teilnehmen können.



- Ein großzügiger, verglaster Gemeinschaftsbereich zwischen den Gebäuden und ein Gemeinschaftsgarten schaffen tägliche Treffpunkte und laden zu gemeinsamen Veranstaltungen ein.
- Eine der Wohnungen ist baulich so konzipiert, dass sie - bei entsprechender wirtschaftlicher Situation der Genossenschaft - zu einem Gemeinschaftsraum umgewandelt werden kann, der als Café genutzt oder für Familienfeiern reserviert werden kann.
- Ein Gäste-/Ferienappartement kann für Besucher reserviert und genutzt werden
- Den Abschied vom eigenen Haus mit Garten erleichtert ein Gemeinschaftsgarten mit Gartensitzplatz auf gepachtetem Gelände im Westen. Ganz nach persönlichem Interesse und Gesundheitszustand der Bewohner kann dort selbst Hand angelegt oder die Gartenpflege in Auftrag gegeben werden.
- Sofern in späterer Zukunft häusliche Pflege erforderlich wird, stehen den Bewohnern nach individuellem Bedarf verschiedene Unterstützungsangebote von Caritas, AWO und anderen regionalen Anbietern zur Verfügung, sowie ergänzende Angebote der Nachbarschaftshilfe Murg bzw. den Pflegeunterstützern Bad Säckingen.
- Das zweiflügelige Wohngebäude umfasst
 - 9 seniorengerechte Wohnungen (4*2,5 Zimmer à 58-77 m², 5*3,5 Zimmer à 81-83 m²)
 - eine barrierefreie Familienwohnung, z.B. für eine Hausmeisterfamilie (4,5 Zimmer à 109 m²)
 - zwei nicht-barrierefreie Wohnungen (2,5 Zimmer à 62 m²)
 - ein Gästeappartement à 35 m²
- Raumangebot und Ausstattung des geplanten Bauprojektes sind zwar auf Senioren ausgerichtet, aber die Wohnungen sind nicht exklusiv dieser Zielgruppe vorbehalten. Die Genossenschaft räumt in ihren Vergaberichtlinien neben ortsansässigen Senioren beispielsweise auch Personen aus dem Gesundheits- und Pflegebereich Priorität ein
- Eine weitere Zielgruppe für das Wohnprojekt können außerdem Alleinstehende, Paare und junge Familien sein, die bereit sind, sich in eine Hausgemeinschaft mit älteren Personen einzubringen.
- Zur Pflege der gemeinschaftlichen Einrichtungen, einschließlich Garten und zur handwerklichen Unterstützung in den privaten Wohnungen wird ein nebenberuflicher Hausmeister eingestellt. Der Umfang der Arbeiten wird von den Genossenschaftsmitgliedern beschlossen.

Da der Altersdurchschnitt in den Ortsteilen weiterhin steigt (die geburtenstarken Jahrgänge treten ab 2025 ins Rentenalter ein) wird die Nachfrage nach seniorentauglichem Wohnraum mindestens über die nächsten 25 Jahre gesichert sein. Falls unerwartet nicht genügend Nachfrage seitens der ursprünglich intendierten Zielgruppe bestehen sollte, können die Genossenschaftsmitglieder durch Anpassung der Vergaberichtlinien den Personenkreis möglicher Nutzer ggf. anpassen.

Auch eine Vermietung einzelner Wohneinheiten über die Familienheim Bad Säckingen e.G., die Mitglied der neuen Genossenschaft ist, ist ggf. möglich. Auch eine Vermietung einzelner Wohneinheiten auf dem freien Wohnungsmarkt zu angepassten Mietpreisen und unter Wegfall der Steuerbefreiung für Genossenschaftswohnungen wäre gegebenenfalls möglich.



Wie funktioniert das genossenschaftliche Wohnen?

- Wer mindestens einen Genossenschaftsanteil erwirbt, ist Mitglied und hat Stimmrecht
- Mitglied kann auch werden, wer selbst *nicht wohnen* will. Man erwirbt damit aber ein Anrecht, evtl. irgendwann später dort zu wohnen.
- Pro Mitglied *eine* Stimme, egal wie viele Anteile jemand erworben hat
- Alle Mitglieder (wohnende und nicht-wohnende) beschließen in der jährlichen Generalversammlung gemeinsam, z.B. ob Vorstand und Aufsichtsrat ihre Tätigkeiten ordentlich verrichtet haben, ob die Wirtschaftslage die Ausschüttung einer Dividende erlaubt oder lieber Rücklagen gebildet werden sollen, wie die Hausordnung zu gestalten ist, u.ä..
- Wohnen kann nur, wer Mitglied in der Genossenschaft ist. Es ist *keine Untervermietung* möglich.
- Wer in einer Genossenschaft Mitglied ist, wohnt sicher wie ein Eigentümer und flexibel wie ein Mieter.
- Jedes Mitglied hat mit seinem Dauernutzungsvertrag ein lebenslanges Wohnrecht in seiner Genossenschaft.
- Eigenbedarfskündigungen gibt es nicht.
- Eine Genossenschaftswohnung ist vor Verkauf geschützt.
- Wer die Genossenschaftswohnung nicht mehr braucht, bekommt den Eigenanteil wieder ausgezahlt oder vererbt ihn.
(Die Wohnung selbst wird nicht vererbt, sondern von der Genossenschaft an ein anderes Mitglied weitergegeben).
- Die Wohnungen werden mit dem Eigenkapital der Genossenschaft gebaut.
- Der Eigenkapitalanteil beträgt
 - für 2,5 Zimmer-Wohnungen (à 58-77 m²) : 30 Anteile
 - für 3,5 Zimmer (à 81-83 m²): 40 Anteile
 - für die 4,5-Zimmer Familienwohnung (4,5 Zimmer à 109 m²): 50 Anteile
- Der Wert eines Anteils beträgt €1000
- Die erforderlichen Anteile müssen als Voraussetzung für den Einzug erworben werden.
- Rückgabe von Anteilen zum Nominalwert nach Auszug bzw. mit 2jähriger Kündigungsfrist

Ist das ein Rendite-Objekt?

- Es wird *weder* ein Bauträger *noch* ein Investor an den Wohnungen verdienen. Die laufenden monatlichen Nutzungskosten pro Wohnung werden voraussichtlich ca bei 9,50€/m² liegen. Die Bewohner zahlen nur *tatsächlich entstandene* Kosten, wodurch sie etwas niedriger ausfallen, als normale Neubaumieten. Eventuelle Überschüsse gehen in die Rücklagen bzw. werden zurückgezahlt (darüber beschließt die jährliche Generalversammlung).
- Die aktuellen Baukosten sind extrem hoch. Um überhaupt bauen zu können, werden daher Mitglieder gesucht, die das Projekt für mind. 10 Jahre finanziell unterstützen möchten, anstatt der Bank Negativzinsen auf ihr Ersparnis zu zahlen. Es sind beliebige Beträge ab 1000 € möglich, die mit zweijähriger Kündigungsfrist zum Nominalwert zurückgezahlt werden.
- Eine Dividendenzahlung auf die Einlagen ist bei der aktuellen Zinssituation (0% bzw. Negativzinsen bei der Bank!) nicht möglich. Sobald Überschüsse erwirtschaftet werden, ist – je nach Beschlussfassung der Mitgliederversammlung - eine Dividendenzahlung möglich.