

PatchWorkHaus in Aachen – gemeinsam leben e.G.

AG MG: Gemeinsam Wohnen in altersgemischten Wohnprojekten

Veranstaltung am 28.08.2025
Zentralbibliothek Mönchengladbach

Referent: Rainer Göckler

PatchWorkHaus - gemeinsam leben



Aufbau

- 1) Historie und Genossenschaftsgedanke
- 2) Unser Projekt in Daten und Fakten
- 3) Gemeinschaftlich Wohnen – Die Chancen
- 4) Herausforderungen in selbstverwalteten Wohnprojekten

PatchWorkHaus - gemeinsam leben



2

1. Historie

- ▶ in **2008**: erste Aktivitäten, z.T. Mitglieder aus anderen Wohnprojekten
- ▶ November 2011: **Vereinsgründung**
- ▶ Mai 2013: **GbR** (Innenstadt-Lage)
- ▶ Mitte 2014: heutiges **Grundstück** gefunden
- ▶ Juli 2014: **Genossenschaftsgründung**
- ▶ August 2014: Unterschrift **Kaufvertrag**
- ▶ Juni 2015: **Eingetragene** Genossenschaft
- ▶ Dezember 2015: **Grundstücksübertragung** durch Grundbuchamt und **Baubeginn**
- ▶ Frühjahr 2017: Fertigstellung und Einzug



1. Rechtsform „Genossenschaft“

- **Bewohner**: Nutzer/Mieter und Eigentümer zugleich
- **Laufende Finanzierung**:
 - Nutzungsentgelt/Miete für Zins, Entschuldung, Rücklagen und Wartung
- **Alle Mitglieder der Genossenschaft haben gleiche Rechte**
 - Ein Genosse = eine Stimme (unabhängig von Einlage)
 - Mitgliedschaft ist notwendiges Kriterium zur Belegung einer Wohnung
- **Gesetzliche Gremien** der Genossenschaft sind
 - Vorstand (derzeit 3 Mitgl.)
 - Aufsichtsrat (derzeit 4 Mitgl.) und die
 - Mitgliederversammlung als oberstes beschlussfassendes Gremium.
- Durch Satzung gibt es einen **Belegungsausschuss**



1. Rechtsform „Genossenschaft“

- Keine bezahlten Mitarbeiter:Innen, keine bezahlten Vorstände oder Aufsichtsräte. Arbeit ehrenamtlich und aus Überzeugung.
 - Unsere Genossenschaft existiert nur, weil wir uns alle einbringen und auch Aufgaben übernehmen, in die wir uns erst einarbeiten müssen!
 - Eigentumsprojekte tendieren bei Schwierigkeiten zum „Ich“, Genossenschaftsprojekte zwingen zum „Wir“
 - Organisation der Selbstverwaltung über Pflichtgremien und Arbeitsgruppen:
 - Beispiele: AG Finanzen, AG Haustechnik, AG grüner Daumen, AG Photovoltaik, AG Genossenschaftsmanagement (mehrere Teil-AG), Versicherungen etc.
-



2. Daten und Fakten: Finanzplanung (I)

Was kostete unser Projekt? → Bauphase 2016/2017

- Gesamtkapital: 4,75 Mio. €
 - davon Eigenkapital:
ca. 1,2 – 1,3 Mio. € (20–25%)
 - 11 frei finanzierte Wohnungen
 - 8 Sozialwohnungen
-



2. Daten und Fakten: Finanzplanung (II)

Wie finanzieren wir unser Projekt?

1. Eigenkapital der Genossenschaft:
 - Pflichtanteile (Dividende)
 - 685 € pro qm Wohnfläche (frei finanzierte Wohnungen)
 - 385 € pro qm (Sozialwohnungen)
 - freiwillige Anteile (verzinst)
 - Anteile von investierenden Mitgliedern (verzinst)
2. private Darlehen (verzinst)
3. Bankdarlehen (Hauptfinanzier)



2. Daten und Fakten: Finanzplanung (III)

Wie finanzieren wir unser Projekt?

- ▶ **Laufende Einnahmen:**
 - Nutzungsentgelt (Kalt) durch die Mieter je nach Wohnungstyp incl. PV-Anlage
 - frei finanziert: ca. 9,77 €/m²
 - Fördermiete WBS (Einkommensgruppe B): max. 7,22 €/m²
 - Fördermiete WBS (Einkommensgruppe A): max. 6,32 €²
 - Umlage für den Gemeinschaftsraum (ca. 0,30 €/m²)
 - Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen (60 €/Monat)
 - Mieterhöhungen liegen in unserer Hand
 - **Nebenkosten**
 - Ökologische Bauweise (KW 55) => niedrige Heizkosten
 - Aufzug, PV-Umlage, Gemeinschaftsverbrauch
 - **SUMME: Warmmiete ca. 11,70 €/m² (ungefördert)**



2. Daten und Fakten: Bestandsdaten

- ▶ Z.Zt. 25 Erwachsene und 12 Kinder/Jgdl.
- ▶ Alter 4 Jahre bis 83 Jahre
- ▶ 19 **Wohneinheiten** von rd. 45(50) – 119(130) qm (incl. Balkon/Terrasse) zzgl. Gemeinschaftsraum, Kellerräume, Waschküche, Werkstatt, Fahrradschuppen, Spielplatz und Garten, PKW-Stellplätze (sind extra zu finanzieren)
- ▶ **Flexibilität** bei Veränderung persönlicher Lebensumstände (Umzug in kleinere/größere Wohneinheiten bei Freiwerden anderer Wohneinheiten)
- ▶ **ökologische Bauweise** (KFW 55 → Energieeffizienzhaus)
- ▶ **Barrierefrei** (z.T. behindertengerecht), alle Ebenen mit Liegend-Aufzug erreichbar



2. Daten und Fakten: Bestandsdaten



3. Gemeinschaftlich Wohnen – Die Chancen

- **Buntes und vielfältiges Miteinander:** Generationen übergreifend, interkulturell und inklusiv
 - **Abbau gesellschaftlicher Isolation** → Vernetzung, Austausch mit Gleichgesinnten, Nachbarschaftshilfe, gemeinschaftliche Lebensräume schaffen, Aktiv im Stadtteil,
 - **Umweltschutz, Ökologie** → nachhaltige Ressourcennutzung, Solarthermie und PV-Anlage, Dachbegrünung
 - **Generationengerechtigkeit** → Würdevoll und lebendig altern und Hilfen für den Familienalltag
 - **Synergien nutzen** → bei Hobbys/ Aktivitäten, Werkzeuge, Car Sharing usw.
-



4. Herausforderungen eines sich selbst verwaltenden Wohnprojektes

- **Wer ist wirklich gemeinschaftsfähig?** („Was kann ich für euch tun?“, „Wie konfliktfähig sind wir noch?“)
 - **Wir gründen ein Unternehmen** (Zeitressourcen für die Unternehmensarbeit, Kompetenzen der Bewohnenden ungleich verteilt)
 - **Gemeinschaftsbildung ist Arbeit / Konflikte sind nicht zu vermeiden** (Zeitressourcen für Gemeinschaftsarbeit, Supervision, Kommunikation, Geduld)
 - **Demographie** macht auch vor Wohnprojekten nicht halt (Erste Begrenzungen im Zuzug Älterer)
-



PatchWorkHaus in Aachen – gemeinsam leben eG
Schopenhauerstr. 19a, 52078 Aachen

www.patchworkhaus-aachen.de

Stadt Aachen
FB Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

<https://www.aachen.de/in-aachen-leben/gesellschaft-soziales-wohnen/wohnen/wohnraumentwicklung/bauen-und-wohnen-in-gemeinschaft/>

PatchWorkHaus - gemeinsam leben



**HERZ-
LICHEN
DANK**

PatchWorkHaus - gemeinsam leben e.V.



14

Das Grundstück im Wandel

Bis November
2015



Seit Dezember
2015



PatchWorkHaus - gemeinsam leben



15

Beispiel Grundriss Dachgeschoss (2 OG)



PatchWorkHaus - gemeinsam leben



16

Leben im PatchWorkHaus: gemeinsam



PatchWorkHaus - gemeinsam leben



17

Leben im PatchWorkHaus



PatchWorkHaus - gemeinsam leben



18

3. Gemeinschaftlich Wohnen – Die Chancen

Ziele im Wohnquartier:

- ➔ Das PWH als „**Aktiver Partner**“ im Stadtteil: Kontakte in die Nachbarschaft, Teil der Stadtteilkonferenz, Quartiersvernetzung (Bereitstellung Gemeinschaftsraum, Teilnahme an Stadtteilfeesten, Planung „kleines“ Kulturprogramm etc.).
- ➔ Das PWH als „**Grüne Insel**“ im Stadtteil: Begrünte Dachflächen (Stadtklima!), Brachland wurde Grünfläche.
- ➔ Das PWH als **Begegnungsstätte** im Stadtteil und darüber hinaus.