



NUTZUNGSKONZEPT

Talstraße 15 / 16



Wohnopia e.V. | Schulze-Delitzsch-Straße 2 | 99096 Erfurt

Telefon: 0160 - 9196 9115 | E-Mail: info@wohнопia.de

Vorstand: Judith Pieske, Anne-Katrin Timpel, Christiane Welker, Mario Schulz

Eingetragen im Vereinsregister Erfurt: VR 162852



INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung	4
Wer wir sind	5
Unsere Ziele	5
Organisationsstruktur	7
Kiezcafé Talstation – Ein Treffpunkt für die Nachbarschaft	9
Bedarfsabfrage	11
Quartierseinbindung	12
Finanzierungsmodell	13
Sanierungskonzept	15
Bedarfsgerecht Wohnen	16
Netzwerk	17
Kostenplan	18

ZUSAMMENFASSUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf den folgenden Seiten stellen wir – die Mitglieder des Vereins Wohnopia e.V. – Ihnen unser Nutzungskonzept für die Häuser der Talstraße 15 und 16 vor und zeigen die Tragfähigkeit des Rechts- und Finanzierungsmodells sowie die konkrete Nachfrage an selbstverwalteten Wohn- und Sozialräumen in der Talstraße.

Diese Merkmale zeichnen unser Konzept aus:

Wir sind eine Wohnprojekt-Initiative

Bereits im Januar 2015 haben wir, 19 Erfurter Familien, Paare und Singles, unseren Verein gegründet, um gemeinschaftliches Wohnen in unserer Stadt zu realisieren. Die Häuser Talstraße 15/16 bieten ideale Voraussetzungen für ein Mietwohnprojekt. Unser Nutzungskonzept basiert auf den Ergebnissen öffentlicher Informationsabende und Befragungen der Nachbar*innen und Mietinteressent*innen. Inzwischen sind wir 31 Erwachsene und Kinder im Alter von 0 bis 71 Jahren.

Mietshäuser im Besitz der Mieter*innen

Unser Projekt ist Teil des Mietshäuser Syndikats, einem deutschlandweiten genossenschaftsähnlichen Verbund von aktuell 149 selbstorganisierten Wohnprojekten. Eigentümerin der Gebäude wird eine GmbH. Deren Hauptgesellschafter ist unser Hausverein, der Wohnopia e.V.. Die jeweils aktuellen Mieter*innen stellen die Mitglieder des Vereins. Das Finanzierungsmodell basiert auf 27 Jahren Erfahrung. Eine Umwandlung in Eigentumswohnungen ist per Vetorecht des Dachverbandes ausgeschlossen.

Inklusives Mehr-Generationen-Wohnen

Bezahlbare Wohnungen, egal ob für junge Familien oder ältere Menschen, werden zunehmend rar in Erfurts Innenstadt. Wir schaffen 11 neue Wohnungen mit flexiblen Grundrissen in einer lebendigen Hausgemeinschaft mit Gemeinschaftsräumen und Erholungsgarten. Im Erdgeschoss entstehen barrierefreie Räume für Menschen mit Behinderungen.

Wir erhalten den Geist des Ortes

Die Gaststätte Prinz Carl (später Auental) im Erdgeschoss der Talstraße 15 war über 120 Jahre hinweg ein wichtiger Treffpunkt für die Bewohner*innen der Andreasvorstadt. Mit der Eröffnung des Kiezcafés „Talstation“ in gemeinnütziger Trägerschaft knüpfen wir an den Geist des Ortes an. Wir laden Erfurter Bürger*innen, Vereine und Initiativen herzlich ein, ihre Ideen und Wünsche zur zukünftigen Nutzung des neuen Kiezcafés einzubringen und den Ort mit Leben zu füllen.

Wir sanieren mit Bedacht

Wir sanieren die historischen Gebäude nachhaltig und verwenden nach Möglichkeit ökologische Baustoffe. Erhaltenswerte Ausstattungsdetails in Treppenhaus, Wohnungen und Gasträumen arbeiten wir auf. Die gestaltbildenden Fassaden und Dachformen stellen wir entsprechend der Satzung des Sanierungsgebietes wieder her. Dabei kooperieren wir mit erfahrenen Architekt*innen und Fachplaner*innen.



Foto: Gruppenfoto der Vereinsmitglieder und Unterstützer*innen vom 16. Juni 2019

WER WIR SIND

Wir sind die Wohnprojektinitiative Wohnopia e.V. – eine Initiative von Erfurter Bürger*innen ganz unterschiedlicher Alters- und Berufsgruppen. Schon 2012 sind wir mit dem Ziel gestartet, ein selbstveraltetes, Generationen übergreifendes Wohnprojekt auf die Beine zu stellen.

Der Vereinsgründung im Januar 2015 gingen drei Jahre ehrenamtliche Recherche und die Gruppenfindung voraus. So lernten sich viele der heutigen Mitglieder bei einer Vernetzungskonferenz im November 2012 kennen. Die Projektgruppe stellte sich der Erfurter Öffentlichkeit erstmals zum Stadtteilstest in der Grolmannstraße vor, das am 28.09.2014 unter dem Motto „Gemeinschaftliches Wohnen in einer vielfältigen Nachbarschaft“ vom BUND e.V. organisiert wurde.

Die damaligen Ziele waren der Erwerb und die Reaktivierung einer Häuserzeile in der Grolmannstraße. Nachdem wir uns gegen dieses Objekt entscheiden mussten, haben wir weiterhin aktiv nach einem geeigneten Objekt gesucht.

Wir leben gern in unserer Stadt und engagieren uns deshalb in vielen unterschiedlichen Vereinen und Initiativen der Stadtgesellschaft. Unsere Gruppe besteht aus 31 Erwachsenen und Kindern im Alter von 0 bis 71 Jahren. Die Mehrzahl der Projektbeteiligten sind aktuell junge Familien mit Kindern.



Foto: Gruppenfoto der Vereinsmitglieder vom Oktober 2020

UNSERE ZIELE

Wir wollen dauerhaft leistbaren Mietwohnraum in Innenstadt-nähe schaffen und erhalten. Wir wollen gemeinsam in einer selbst gewählten Hausgemeinschaft für alle Generationen leben. Außerdem möchten wir einen nicht-kommerziellen und sozialen Treffpunkt für die Nachbarschaft – das Kiezcafé „Talstation“ – eröffnen. Wir verfolgen mit unserem Nutzungskonzept für die Talstraße 15/16 folgende 7 Kernziele:

1. Bezahlbare Mieten

Durch steigende Mieten in Deutschlands Großstädten ist es Menschen mit geringem Einkommen zum Teil nicht mehr möglich, in innenstadtnahen Stadtteilen zu wohnen. Dieser Verdrängungsprozess hat mittlerweile auch Erfurt erreicht. Leistbare Mieten sind jedoch eine Grundvoraussetzung dafür, dass eine Stadt wie Erfurt bzw. ein Stadtteil wie die Andreasvorstadt auch langfristig eine heterogene Bevölkerungsstruktur behalten.

Mit dem Wohnprojekt Wohnopia schaffen wir eine echte Alternative zum klassischen Investitionsmodell, indem wir die Häuser in gemeinschaftliches Eigentum der Mieter*innen überführen. Damit entsteht Wohnraum zu stabilen, kostendeckenden Mieten von und für die Menschen, die darin leben – jetzt und für zukünftige Generationen. Durch unsere Mitgliedschaft im bundesweiten Verbund des Mietshäuser Syndikates geben wir diesem Vorhaben einen institutionellen Rahmen und Sicherheit.



Michael, Yvonne, Marik und Liam

„Wir möchten gerne, dass unsere Kinder in einer großen Familie aufwachsen, wo sie mit anderen Kindern spielen und voneinander lernen können.“

2. Gemeinschaftlich Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen bedeutet für uns das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft, die sich aus Menschen verschiedener Lebenslagen zusammensetzt. Wir teilen nicht nur Haus und Garten, sondern auch Ressourcen und Güter. Außerdem wollen wir uns nachbarschaftlich helfen und gemeinsam unsere Freizeit gestalten.

3. Wohnrecht ohne Pflichtanteil

Wie viel Geld und Kompetenzen jede*r einbringen kann, ist für die Beteiligung am Projekt nicht entscheidend. Damit unterscheiden wir uns grundsätzlich von einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) oder Ein-Haus-Genossenschaft mit flächenbezogenen Pflichtanteilen. Die persönliche Beteiligung an unserer Hausbesitz-GmbH mit privatem Eigenkapital ist freiwillig. Damit halten wir die Einstiegshürde niedrig und unser Wohnprojekt für alle Einkommensklassen offen.



Mario, 52, Selbständiger

„In der Innenstadt wird bezahlbarer Wohnraum knapp. Ich finde es notwendig, dass Menschen mit geringem Einkommen auch langfristig ihren Platz in der Stadt finden.“

4. Selbstverwaltet

Anders als bei Projekten, die über einen Bauträger oder eine Projektgesellschaft entwickelt und begleitet werden, liegt bei uns die Projektverantwortung in den Händen der späteren Bewohner*innen. Selbstverwaltung bedeutet in unserem Projekt, dass alle Mieter*innen gleichzeitig Vermieter*innen sind. Wir bestimmen selbst über die Planung, Gestaltung und Nutzung der Immobilien.

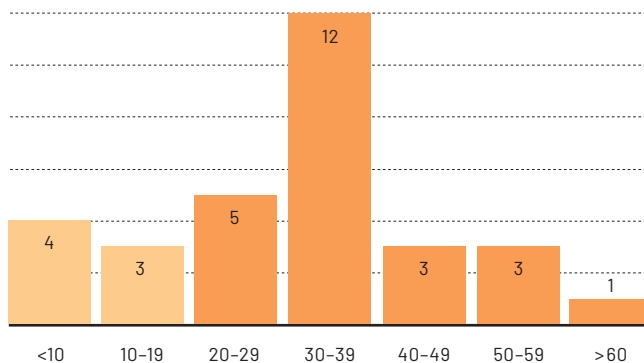
5. Generationenübergreifend

Unser Wohnprojekt vereint neben Menschen mehrerer Generationen und verschiedener sozialer Hintergründe auch Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Es entstehen Wohngemeinschaften, Familien-, Paar- und Einzelwohnungen unter einem Dach. Wir sanieren mindestens eine Wohneinheit barrierearm und rollstuhlgerecht. Eine Wohnraumbedarfsanalyse unter den aktuellen Vereinsmitgliedern zeigte, dass das Angebot an verfügbarem Wohnraum im Projekt bereits jetzt der Nachfrage entspricht. Mit dem Tag der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen kalkulieren wir mit einer Vollvermietung.



Foto: Mitgliederversammlung des Wohnopia e.V. im Oktober 2020

Altersstatistik der aktuellen Mitglieder



6. Nachhaltig

Wir wollen Teil des Wandels sein – hin zu einer Gesellschaft, die ressourcenschonend handelt, ihre ökologischen und sozialen Lebensgrundlagen sichert und weiterentwickelt. Ein selbstorganisiertes Wohnprojekt wie Wohnopia bietet dafür beste Voraussetzungen.

7. Demokratisch

Im Bewusstsein unserer gemeinsamen Verantwortung für das Wohnprojekt treffen wir alle Entscheidungen basisdemokratisch. Alle zukünftigen Bewohner*innen beteiligen sich aktiv an der Projektentwicklung und der baulichen Umsetzung. Beschlüsse werden gemeinsam in regelmäßig stattfindenden Planungstreffen gefasst.



Sebastian, 32 Jahre – Doktorand

*„Mehr Mitbestimmung in Sachen Wohnen, gerade für Mieter*innen, stärkt das Wohlbefinden aller.“*

ORGANISATIONSTRUKTUR

Rechtsmodell

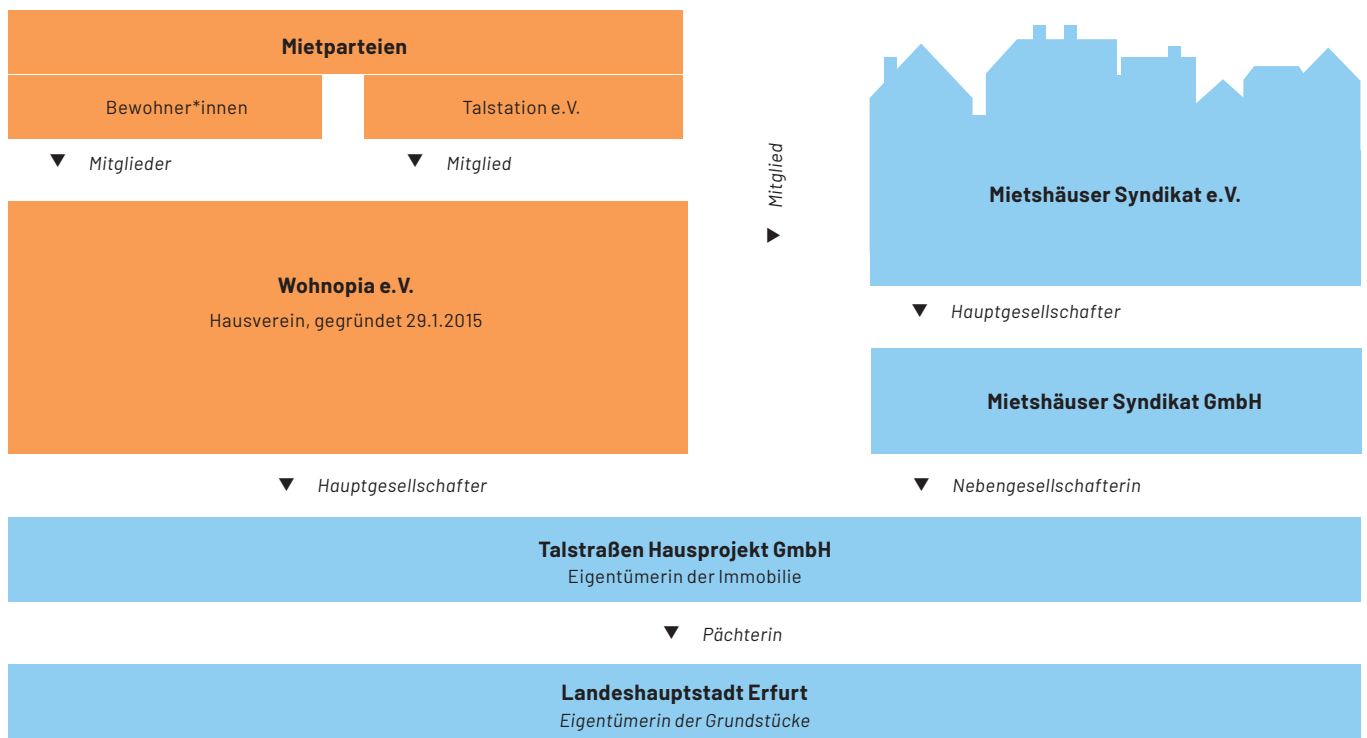
Um ein Hausprojekt mit zwölf Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Kiezcafé) zu organisieren, braucht es klare Strukturen und Absprachen. Die persönliche Haftung und die Verantwortung müssen geklärt, die Finanzierung gesichert sein. Dank der Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat fließen 27 Jahre Erfahrung in sämtlichen Bereichen der selbstorganisierten Immobilienwirtschaft in unser Wohnprojekt ein.

Wohnopia e. V. und Talstraßen Hausprojekt GmbH

Eigentümerin der Gebäude wird nach dem Rechtsmodell des Mietshäuser Syndikats eine neu zu gründende Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Talstraßen Hausprojekt GmbH tritt als Erbbaurechtnnehmerin gegenüber der Stadt auf. Hauptgesellschafter der Talstraßen Hausprojekt GmbH ist der bereits am 29.01.2015 gegründete Hausverein Wohnopia e. V.

Die Gründung der GmbH erfolgt direkt nach Erteilung des Zuschlags. Das zur Gründung notwendige Stammkapital in Höhe von 25.000,- € steht bereits auf dem Konto des Vereins zur Verfügung.

Bild: Geplante Eigentumsstruktur nach Vorgabe des Mietshäuser Syndikates.



Mietshäuser Syndikat

Das Mietshäuser Syndikat ist ein deutschlandweiter Verbund von knapp 150 Hausprojekten.

Er wurde 1992 mit dem Ziel gegründet, Immobilien dauerhaft dem renditeorientierten Markt zu entziehen. Um dies zu gewährleisten, wird die Mietshäuser Syndikat GmbH, wie bei allen anderen Hausprojekten im Verbund, Nebengesellschafterin der Talstraßen Hausprojekt GmbH. Die Mitbestimmung beschränkt sich jedoch auf ein Vetorecht bei etwaigen Verkaufs- oder Umwidmungsabsichten. Die Verwaltung und Geschäftsführung bleiben dem Hausverein überlassen.

Das Mietshäuser Syndikat bietet kostenlose Beratung durch regionale Strukturen während der gesamten Planungs- und Bauphase und auch später bei laufendem Betrieb. Der Gesellschaftsvertrag findet sich in Anlage III.

Mietwohnungen für immer

Bei Wohnprojekten in Trägerschaft eines einfachen Vereins oder einer Genossenschaft können die geschaffenen Mietwohnungen durch Mehrheitsentscheidung der Mitglieder und anschließender Satzungsänderung rechtlich jederzeit in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Bei unserem Hausprojekt ist durch die Beteiligung des Mietshäuser Syndikates eine solche Umwandlung dauerhaft ausgeschlossen. Wir schaffen Mietwohnungen für alle zukünftigen Generationen.

Hausverein

Alle zukünftigen Mieter*innen der Häuser Talstraße 15 und 16 sind Mitglieder im Hausverein Wohnopia. Auch der Verein Talstation, der die ehemalige Auenschänke / Gaststätte Auental dauerhaft anmieten wird, wird (gewerblicher) Mieter im Haus und damit Mitglied im Hausverein.

Als Vereinsmitglieder können die Mieter*innen ihre Interessen demokratisch miteinander abstimmen, Investitionen gemeinsam leisten sowie das Gebäude fortwährend eigenverantwortlich bewirtschaften und verwalten. Sie tragen gleichermaßen Verantwortung für das Gelingen des Projektes und seine langfristige Erhaltung.

Arbeitsteilung

Um effizient arbeiten zu können, bearbeiten wir die konkreten Aufgaben des Projekts in vier Arbeitsgruppen: AG Sanierung, AG Finanzierung, AG Öffentlichkeitsarbeit und AG Soziales. In den AGs werden Informationen und Vorhaben vorbereitet, die dann in den regelmäßigen Planungstreffen vorgestellt und diskutiert werden.

Alle Mieter*innen beteiligen sich nach ihren Möglichkeiten und Fähigkeiten an den Arbeitsgruppen und übernehmen anfallende Aufgaben.



Sabine, 29 Jahre, Angestellte

*„Ich möchte mir meine Nachbar*innen selbst aussuchen und mit ihnen gemeinsam entscheiden, wie wir unser Haus und das Zusammenleben gestalten.“*



Judith, 35 Jahre – Sozialarbeiterin

„Ich schätze in einem Wohnprojekt die Möglichkeit, sich gegenseitig zu unterstützen. Da die Großeltern meines Sohnes weit weg wohnen, suche ich ein generationsübergreifendes Wohnprojekt.“



Foto: Die Mitglieder des Wohnopia e. V. beim Planungstreffen

KIEZCAFÉ TALSTATION – EIN TREFFPUNKT FÜR DIE NACHBARSCHAFT

Der Geist des Ortes

Ende des 19. Jahrhunderts zählte die Gaststätte Prinz Carl (später Auental) im Erdgeschoss der Talstraße 15 zu den klassischen Eckkneipen dieser Zeit. Sie war mit Lage im nördlichen Blechbüchsenviertel ein wichtiger Treffpunkt für die Nachbarschaft. Wie Zeitungsannoncen aus der Zeit belegen, wurde zu gemüthlicher Unterhaltung, Familienabenden, Tanz- und Konzertveranstaltungen geladen; die kulinarische Verpflegung reichte von selbst gebackenen Pfannkuchen bis hin zu Rostbratwürsten und – der Brautradition verpflichtet – regelmäßigen Fassanstichen (nach Ausführungen des Stadthistorikers Raßloff 2019).

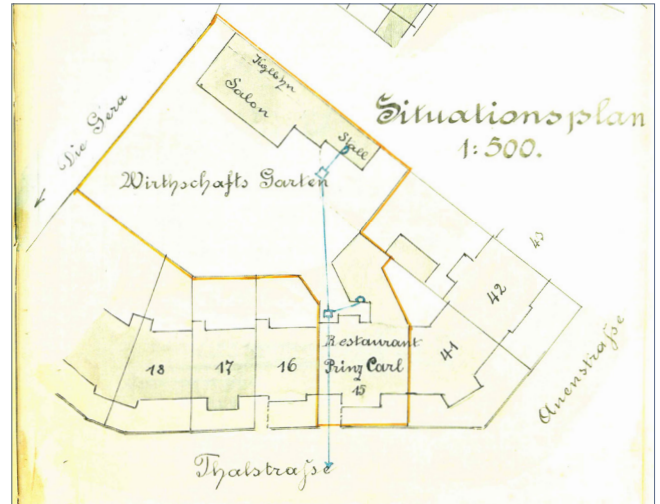


Bild: Lageplan des Restaurants Prinz Carl nach 1890 (Stadtarchiv Erfurt)

Die Gaststätte Auental (ehem. Prinz Carl) stellte bis Ende des 20. Jahrhunderts eine feste Größe für das Viertel und die direkte Nachbarschaft dar. In dieser Tradition sehen wir das Kiezcafé im Erdgeschoss der Talstraße 15. Auch 120 Jahre später braucht das Viertel einen Ort des Austauschs und der guten Nachbarschaft.

Verein Talstation

Am 12.09.2019 wurde der Verein Talstation als Trägerverein für die Nutzung der ehemaligen Gaststätte in der Talstraße 15 gegründet. Der Verein ist gemeinnützigkeit, arbeitet selbstverwaltet, nicht profitorientiert sowie demokratisch und steht allen interessierten Menschen offen. Mitglieder des Vereins sollen ausdrücklich nicht nur zukünftige Mieter*innen des Hauses, sondern bewusst auch Bewohner*innen aus den umliegenden Stadtvierteln werden. Die Satzung des Vereins Talstation findet sich in Anlage II.



Abbildung: Zusammenstellung der Zeitungsannoncen zum Restaurant Prinz Carl in der Talstraße 15 (Stadtarchiv Erfurt)

Zukünftige Nutzung



Foto: Veranstaltungen wie im Heimathafen, Wiesbaden

Geplant ist der Aufbau eines nicht-kommerziellen und sozialen Treffpunkts für die Nachbarschaft als Bestandteil des Wohnprojektes Wohnopia. Auf den insgesamt 185 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss der Talstraße 15 werden die Mitglieder des Trägervereins ein Kiezcafé mit Seminarraum betreiben. Geplant sind neben dem regelmäßigen Cafébetrieb:

- Kulturveranstaltungen, wie z. B. Lesungen, Konzerte, Ausstellungen, Filmvorführungen
- Angebote der außerschulischen und politischen Bildungsarbeit, Seminare, Workshops
- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten
- Schwarzes Brett zum Austausch von Gebrauchsgütern und Fähigkeiten

Finanzierung Talstation

Der Trägerverein Talstation ist eine Mietpartei im Hausprojekt. Er ist gemeinnützigkeit und finanziert seine Arbeit durch Einnahmen im Eigenbetrieb, Spenden und Fördermitteln. Aus diesen Mitteln finanziert der Verein auch die Raummiete. Zur Organisation und Finanzierung wird er durch den s.P.u.K. – solidarische Politik und unkommerzielle Kultur e.V. – aktiv beraten. Der s.P.u.K. e.V. betreibt und finanziert seit 2013 mit der [L50] erfolgreich einen ähnlich organisierten Raum im Hausprojekt Wohnopolis (Lassallestraße 50, Erfurt), siehe auch Anlage I.



Paula, 28 Jahre – Studentin

„Es braucht mehr solidarische Nachbarschaften und Treffpunkte. Mit unserem Wohnprojekt und dem Kiezcafé Talstation wollen wir mit gutem Beispiel vorangehen.“



Foto: Erstes Talstraßenfest vom Wohnopia e.V. am 16.06.2019

BEDARFSABFRAGE

Der Raum als Veranstaltungsort steht allen Menschen kostengünstig offen, die eigene Ideen verwirklichen wollen. Auch studentischen Projekten der nahegelegenen Universität und Fachhochschule wollen wir Räume zur Verfügung stellen. Interesse an der Nutzung der Räumlichkeiten angemeldet haben bisher:

- ✓ Studierendenrat der Universität Erfurt
- ✓ Studierendenrat der Fachhochschule Erfurt
- ✓ DGB-Bildungswerk Thüringen e. V.
- ✓ Institut für Berufsbildung und Sozialmanagement gGmbH
- ✓ Selbsthilfefahrradwerkstatt FH
- ✓ Sprachcafé Erfurt
- ✓ Kinderschutzbund Thüringen
- ✓ Bildungskollektiv Biko e. V.
- ✓ Heinrich-Böll-Stiftung Thüringen
- ✓ Rosa-Luxemburg-Stiftung Thüringen
- ✓ Jugendwerk der AWO
- ✓ Radio F.R.E.I.
- ✓ Welt(t)raum e. V.
- ✓ ELAN e. V.
- ✓ AG Nachhaltigkeit
- ✓ foodsharing Erfurt



Foto: Ein Lastenfahrrad aus dem kostenlosen ella-Verleihsystem (s.Pu.K. e.V.)



Foto: Die Nachbarschaftsakademie im Prinzezzinnengarten, Berlin

DGB-Bildungswerk Thüringen e. V.



DGB-Bildungswerk
Thüringen e.V.

- sucht einen neuen Ort für neue Workshops

Heinrich-Böll Stiftung Thüringen e.V.



- Wissenvermittlung vor Ort mit der Möglichkeit für Outdoor und Indoorveranstaltung.

Sprachcafé Erfurt



- ehrenamtlich organisierte Sprachkurse zur besseren Integration Geflüchteter

Foodsharing Erfurt



- Treffpunkt und neuer Fairteiler gegen Lebensmittelverschwendung

Studierendenrat der Universität Erfurt



- Unterstützt die Selbsthilfswerkstatt und freut sich über einen neuen Ort für die Studierenden.

QUARTIERSEINBINDUNG

Das Projekt bietet nicht nur gemeinschaftliches Wohnen für die Mieter*innen, sondern auch einen Mehrwert für die Nachbarschaft und das Quartier. Wir schaffen Angebote, die eine lebendige Nachbarschaft fördern, wie zum Beispiel:

- Hof- und Straßenfeste
- Flohmärkte
- Freifunkanlage für kostenfreies WLAN
- Ella-Lastenradstation (siehe Anlage I)

-  Talstraße 15/16
-  Magdeburger Allee
-  Nordpark
-  Sozial- und Bildungseinrichtungen
-  Altstadt
-  Gera
-  Haltestelle Bergstraße

Verortung der Talstraße

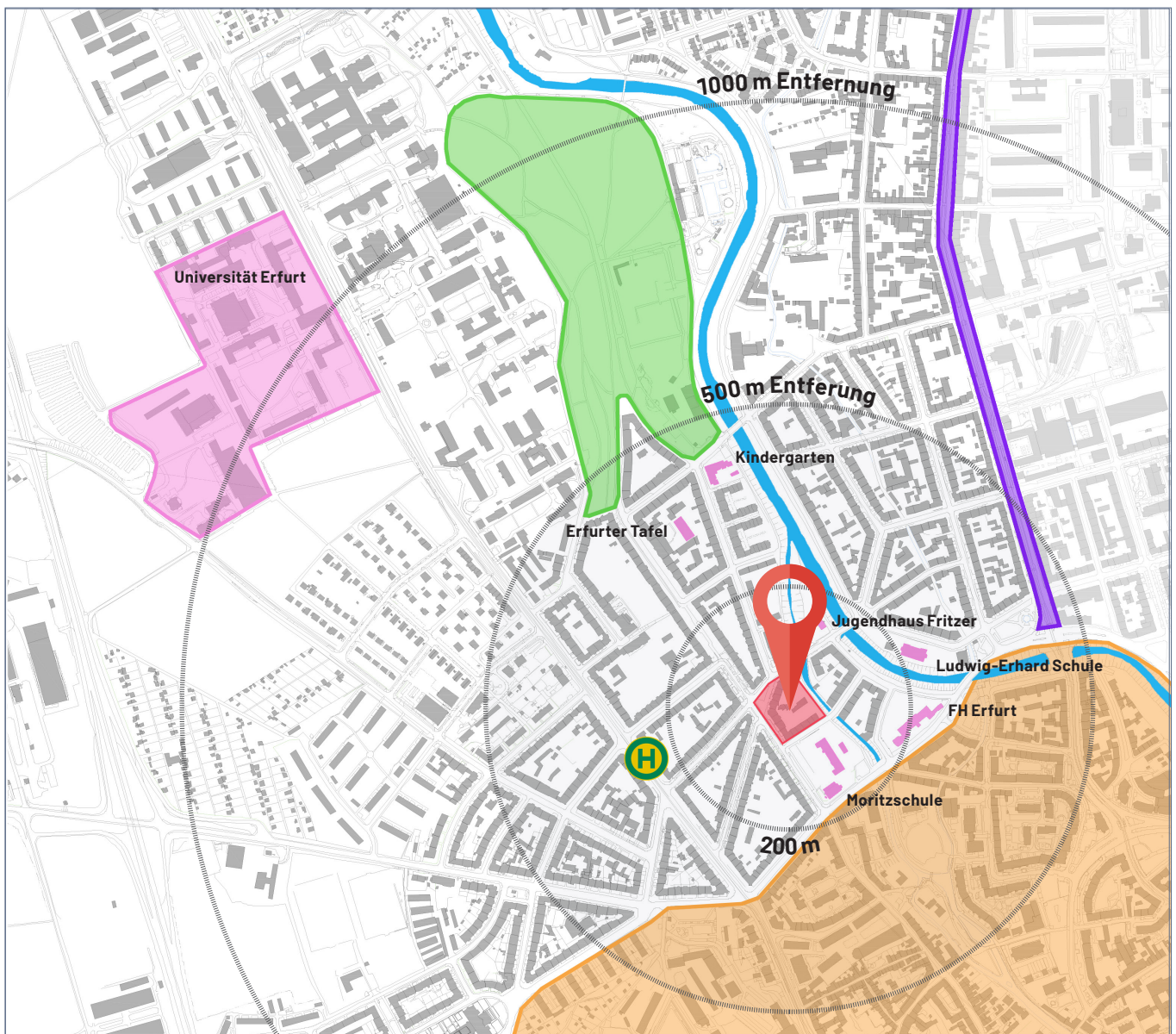


Abbildung: Verortung der Talstraße 15 und 16 in Erfurt

FINANZIERUNGSMODELL

Leistbare Mieten

In einer prosperierenden Stadt wie Erfurt wird es für Menschen mit geringem Einkommen zunehmend schwierig, Wohnraum mit leistbaren Mieten zu finden. Uns ist sehr wichtig, dass Menschen unabhängig von Alter, Status oder Vermögenssituation langfristig eine Wohnung im Projekt mieten können.

Innerhalb des Mietshäuser Syndikats wird eine Miete 20 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angestrebt. Das bedeutet für unser Wohnprojekt in der Talstraße nach Sanierung in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Ausstattungskategorie eine maximale Nettokaltmiete von 7,40 €/m².

Mietpreissteigerung in Erfurt

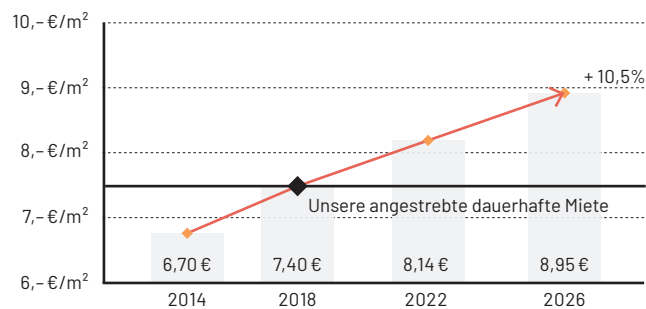


Diagramm: Durchschnittliche Mietpreissteigerung in Erfurt in der Ausstattungskategorie A Plus sowie Baujahr bis 1967 sowie Prognose für 2022 und 2026

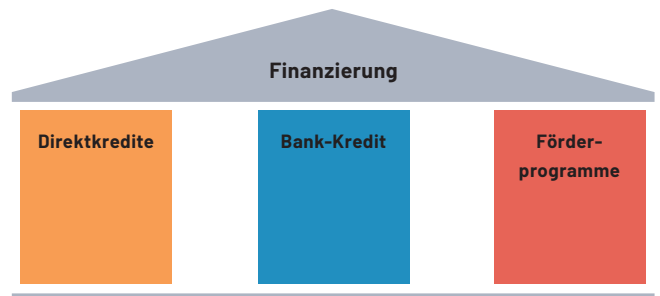
(Mietpiegel der Landeshauptstadt Erfurt 2014 und 2018)



Uwe, 43 Jahre, Bildungsreferent
„Auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Erfurt ist leistbarer Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen knapp. Außerdem braucht es mehr solidarische Nachbarschaften und Treffpunkte.“

Kostenkalkulation

Der voraussichtliche Finanzbedarf beträgt 3,6 Millionen Euro. Dieser setzt sich zusammen aus der Kaufsumme für die Gebäude und den Sanierungskosten. Laut der Schätzung unserer Architekten belaufen sich die Sanierungskosten für die Vollgeschosse auf 1.700 € netto / m² und für den Ausbau des Dachgeschosses 2.800 € netto / m². Eine grobe Kostenkalkulation findet sich in Anlage IV.



Unsere drei Säulen der Finanzierung

1. Direktkredite von Bewohner*innen, Freund*innen, Unterstützer*innen, über den Syndikatsverbund usw.
2. Baukredit einer Bank, wie zum Beispiel der GLS Gemeinschaftsbank oder der Sparkasse Mittelthüringen
3. Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Thüringer Aufbaubank (TAB)

Eigenkapital über Direktkredite

Um einen Bankkredit zu erhalten, hat die Talstraßen Hausprojekt GmbH als Eigentümerin der Gebäude gegenüber der finanzierenden Bank mindestens 20 Prozent an Eigenkapital nachzuweisen. Dieses Eigenkapital wird durch Direktkredite erbracht. Das sind Geldbeträge, die der Talstraßen Hausprojekt GmbH von privaten Kreditgeber*innen direkt zur Verfügung gestellt werden.

Um möglichst unabhängig von Banken zu sein, streben wir eine hohe Eigenkapitalquote an. Als Nachrangdarlehen werden Direktkredite von vielen Banken als Eigenkapitalersatz anerkannt. Dieses Finanzierungsmodell hat sich im Rahmen des Mietshäuser Syndikats bereits knapp 150 Mal bewährt und wurde durch die Bankenaufsicht im Rahmen des Kleinanlegerschutzgesetzes zugelassen.

Alternative Geldanlage

Die finanzielle Belastung wollen wir auf möglichst viele Schultern verteilen. Direktkredite bieten Freund*innen, Bekannten, Unterstützer*innen und natürlich den zukünftigen Mieter*innen selbst eine sinnvolle, soziale und nachhaltige Geldanlage zu einem moderaten Zinssatz (bis 1,5 Prozent).

GmbH-Stammkapital ist vorhanden

Im Rahmen der Konzepterstellung haben wir bereits begonnen, interessierte Kreditgeber*innen anzusprechen. Die eingegangenen Direktkredite belaufen sich Anfang November 2019 auf 25.000 €. Damit ist das Stammkapital für die Gründung der Haus GmbH bereits vorhanden.

Fremdkapital über Bankkredite

Unsere Haus-GmbH braucht Bankkredite für den Kauf und die Sanierung der Gebäude. Diese werden laut unseres Finanzierungsplans maximal 80 Prozent der Investitionen betragen. Dabei arbeiten wir bevorzugt mit Finanzinstituten zusammen, die über langfristige Erfahrungen mit Projekten des Mietshäuser Syndikates verfügen, wie zum Beispiel der GLS Gemeinschaftsbank. Ebenso würden wir die Zusammenarbeit mit einem regionalen Institut wie der Sparkasse Mittelthüringen oder einer Genossenschaftsbank begrüßen. Erste Gespräche mit Banken fanden bereits statt.

Förderprogramme

Um wie angestrebt günstige Mieten realisieren zu können und gleichzeitig ökologisch und nachhaltig zu sanieren, werden wir versuchen, Förderprogramme von Land und Bund in Anspruch zu nehmen, wie KfW-Förderprogramme zur energetischen Sanierung und Programme der Thüringer Aufbaubank wie das Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP).

Erbbaupacht

Nach ergänzender schriftlicher Information der Stadt zu den Ausschreibungsbedingungen ist auch eine Laufzeit der Erbbaupacht von 99 Jahren möglich. Wir streben eine Erbbaupacht von 99 Jahren an, um dauerhaft leistbare Mieten zu ermöglichen und den Rückfall der Immobilien in den freien Wohnungsmarkt zu verhindern.

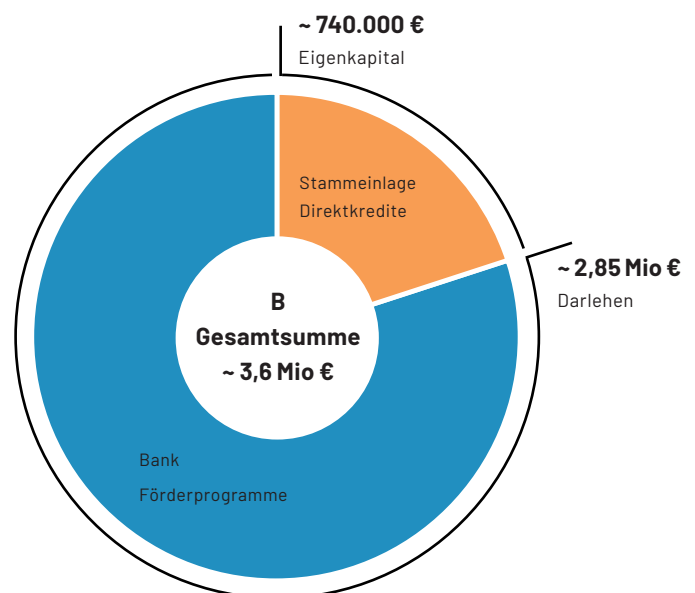
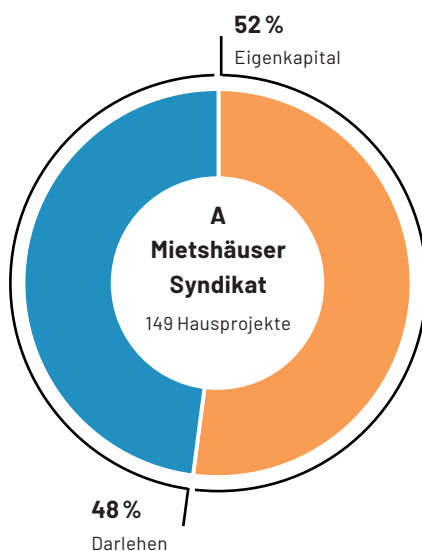
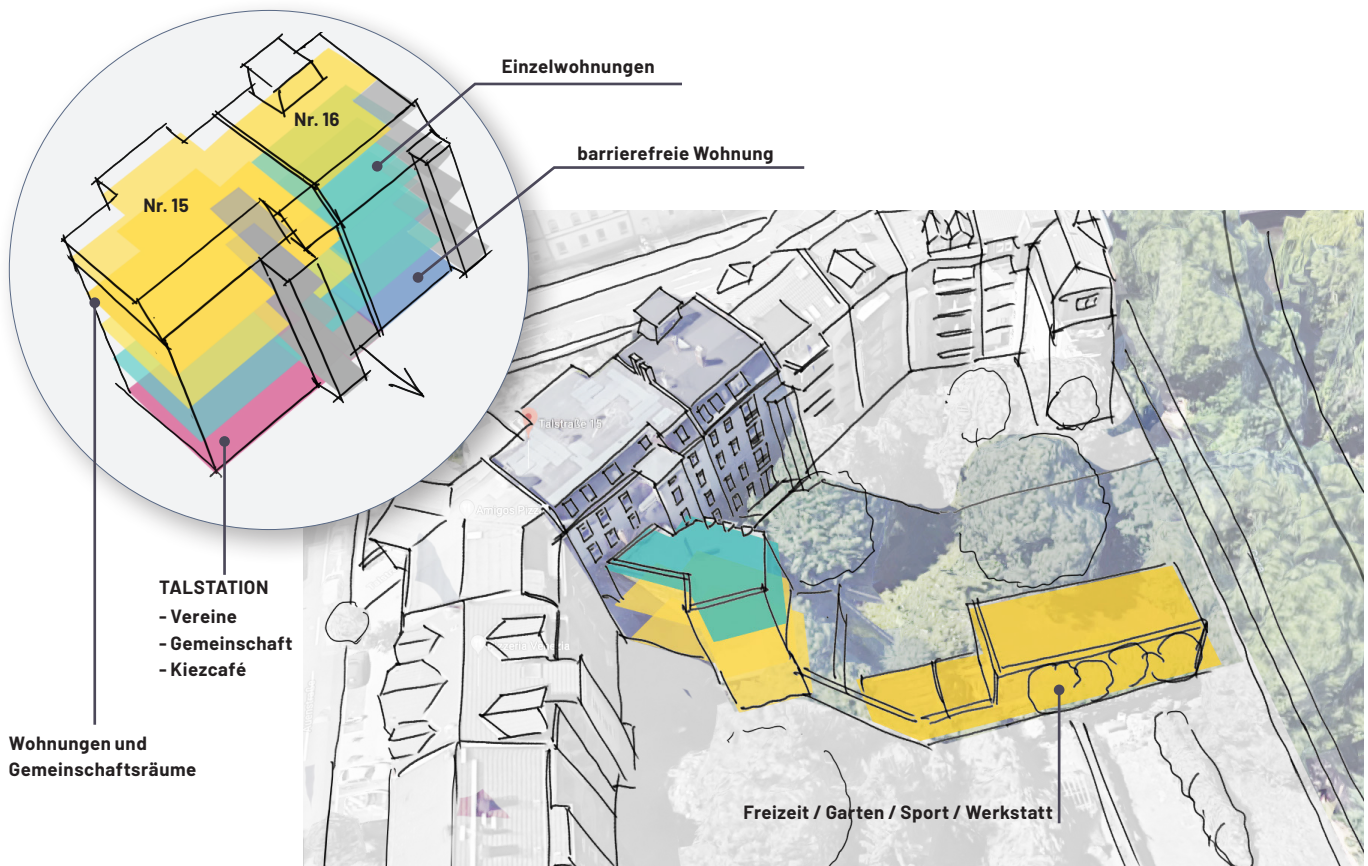


Diagramm: Verbindlichkeitsspiegel

A) aller 149 Hausprojekte im Verbund des Mietshäuser Syndikats

B) der Talstraßen Hausprojekt GmbH laut aktuellem Kostenplan

SANIERUNGSKONZEPT



Darstellung: Geplante Gebäudenutzung

Grundsätzlich haben wir den Anspruch, das Objekt behutsam und werterhaltend zu sanieren. Dies geschieht in Übereinstimmung mit den Zielen der geltenden Satzung des Sanierungsgebietes „Auenstraße/ Nordhäuser Straße“. Die sanierten Gebäude sollen Ausdruck einer geschichtsbewussten und zukunftsorientierten Idee des Wohnens und nicht zuletzt ein Aushängeschild des Gemeinschaftsgedankens werden.

Denkmalgerechte Sanierung

Wir sanieren die historischen Gebäude nachhaltig und verwenden dabei ökologische wie bauhistorisch sinnvolle Baustoffe (Holzfenster, entsprechende Dämmstoffe, Kalkputze etc.), um ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen. Erhaltungswürdige Ausstattungsteile, wie beispielsweise Türen, Dielen oder Treppengeländer, arbeiten wir auf und wählen neue Bauteile sinnvoll dazu aus. Die gestaltbildenden Fassaden und Dachformen stellen wir entsprechend der Satzung des Sanierungsgebietes wieder her. Wir wählen nach Möglichkeit kleinere Baufirmen aus der Region.



Oliver, 49 Jahre –Dipl.-Ing Arch.
„Ich bin vor relativ kurzer Zeit zum Wohnopia e.V. dazu gekommen. Die Mitglieder des Vereins haben eine erfreulich genaue Vorstellung ihrer realen Möglichkeiten im Projekt, das gibt Vertrauen. Ich möchte meine langjährigen beruflichen Erfahrungen im Bereich Denkmal und Altbausubstanz bei der Sanierung gerne einbringen.“

Gebäudetechnik

Bei der Sanierung werden wir ressourcenschonende Versorgungs- und Gebäudetechnik installieren. Durch bauliche Energieeinsparungen planen wir einen für das Baualter der Gebäude niedrigen Verbrauch und damit eine langfristig moderate Warmmiete.

Für die Stromversorgung streben wir zusammen mit den Stadtwerken Erfurt ein Mieterstrommodell unter Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf den Flachdächern an.

Fachliche Begleitung

Für die notwendige fachliche Begleitung besitzen einzelne Mitglieder des Wohnopia e.V. eigene technische Expertise, gerade für Arbeiten und Planung historischer Gebäude. Darüber hinaus kooperieren wir mit erfahrenen Architekt*innen und Fachplaner*innen wie u.a. Dipl.-Ing. Helge Leutloff (LOVT1; Erfurt) und dem Planungsbüro bauditz Berlin (siehe Anlage I).



Alexander, 35 – Angestellter & Christiane, 31 – Angestellte

„Wir sind deshalb Teil von Wohnopia, weil wir das Zusammenleben in einer großen Gemeinschaft mit vielen verschiedenen Menschen für die beste Wohnform halten.“

BEDARFSGERECHT WOHNEN

Wohneinheiten gestalten wir so, dass wir eine optimale Raumausnutzung und eine hohe Bewohner*innendichte gewährleisten. Außenflächen, Gemeinschaftsräume und Waschküchen nutzen wir gemeinsam.

Da sich alle Mitglieder schon in der Planungsphase aktiv beteiligen, entstehen bedarfsgerechte Wohneinheiten für eine heterogene Mieter*innenschaft. Auf sich ändernde Bedarfe und Lebenssituationen können wir zukünftig durch hausinternen Wohnungswechsel und Grundrissanpassungen reagieren.

Wir wollen unser alltägliches Zusammenleben möglichst ressourcenschonend gestalten. Dazu gehören für uns:

- eine öffentliche Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt am Gera-Radweg,
- eine Ella-Lastenrad-Station (siehe Anlage I),
- eine Holzwerkstatt,
- ein gemeinsamer Fuhrpark sowie
- die gemeinsame Nutzung von Elektrogeräten (Rasenmäher, Waschmaschinen, ...)

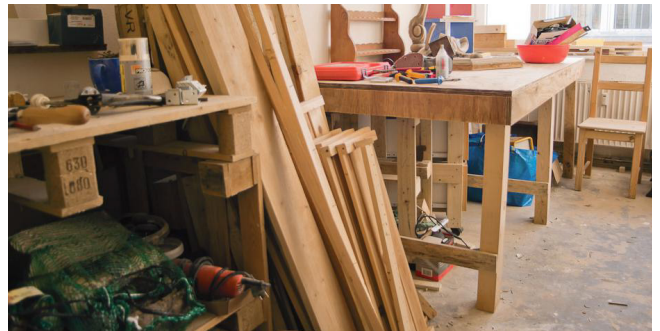


Foto: Gemeinsame Nutzung spart Ressourcen und Platz



Foto: Fuhrpark der WOGENO München eG (Montag Stiftung Urbane Räume)

NETZWERK

PLANUNG

WILHELM + QUEDNAU, Erfurt

Architekten und Ingenieure

- Aufgabe: Sanierungsplanung und Bauüberwachung

LOVT1-Planung im Bauwesen, Erfurt



- Erfahrungen mit Hausprojekten im Verbund des Mietshäuser Syndikats
- Aufgabe: Planung von Brandschutz und Rettungswegen

Planungsbüro Bauditz, Erfurt



Planungsbüro für Altbau und Denkmalpflege

- bauwerksgerechte Sanierung
- Unterstützung von Vereinen und Initiativen
- nachhaltige Umnutzungskonzepte

BERATUNG

Mietshäuser Syndikat GmbH, Freiburg



- Verbund aus bundesweit 149 selbst-organisierten Hausprojekten
- Aufgaben: Beratung, Vernetzung, Mediation
- Regionalvertretung Erfurt: Wohnopolis GmbH, Lassallestraße 50

Wohnprojektor - Agentur für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten, Weimar



- Aufgabe: Prozessberatung

Kreativ-Etage, Weimar



- Aufgabe: Unterstützung bei Öffentlichkeitsarbeit

KULTUR

Spirit of Football, Erfurt



- Nutzung der Talstation für offene interkulturelle Angebote. Hat seit Wegfall des Wächterhauses Bedarf an Räumlichkeiten.

Lastenradinitiative Erfurt



- Die Initiative plant einen weiteren kostenfreien Verleihstandort an der Talstraße 15/16.

Music College Erfurt e.V.



- Kooperationspartner bei Veranstaltungen und Projekten

FAZIT

Durch den Dialog mit Partner*innen und Unterstützer*innen ist ein ganzheitliches und nachfrageorientiertes Konzept entstanden.

Die Talstraße 15/16 mit dem Kiezcafé Talstation soll ein Ort werden, an dem Menschen sich kennenlernen und Gemeinschaft entsteht. Das Wohnprojekt steht für Offenheit und Inklusion und fördert über die eigenen Wände hinaus die Vernetzung und Lebendigkeit des Stadtteils. Wohnopia wird den Stadtteil bereichern und durch ihn bereichert werden.

Mit Wohnopia fördern wir ressourcenschonende Lebensstile und den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Das spiegelt sich auch im substanzgerechten Sanierungskonzept und der geschichtsbewussten Nutzung der ehemaligen Gaststätte Auental wider.

Viele der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) genannten Ziele werden mit unserem Konzept in die Praxis umgesetzt.

Wir glauben, dass die Talstraße 15/16 mit der Talstation unsere Heimatstadt Erfurt bereichern wird. Das Wohnprojekt Wohnopia könnte ein Symbol dafür werden, wie engagierte Bürger*innen in Erfurt den aktuellen Herausforderungen des gesellschaftlichen, demographischen und ökologischen Wandels aktiv und gemeinsam begegnen. Für ein lebenswertes Miteinander zu bezahlbaren Mieten in der Innenstadt.



Foto: Die Vereinsmitglieder in symbolischer Aktion



KOSTENPLAN | 30.09.2020

GmbH-Gründung (Notar / Register / Bundesanzeiger)

1.000,00 €

Kauf	Fläche	Bodenrichtwert		
Gebäude			546.500,00 €	
Kaufpreis				546.500,00 €

Kaufnebenkosten und anderes	Anteil		Betrag	
Notar, Grundbuch, u.a.	3,0 %		16.395,00 €	
Grunderwerbssteuer	6,5 %		27.409,20 €	
Wertgutachten ¹			0,00 €	
Zwischensumme Kaufnebenkosten				43.804,20 €

Kaufpreis inkl. aller Nebenkosten				591.304,20 €
--	--	--	--	--------------

Instandsetzungsarbeiten und Erneuerung			Betrag / m ²	
Vollgeschoss	1.020 m ²		1.700,00 €	1.734.000,00 €
Dachgeschoss	210 m ²		2.800,00 €	588.000,00 €
Anbau Seitenflügel	32 m ²		3.000,00 €	96.000,00 €
Planungskosten	25 %			604.500,00 €
Summe Instandsetzung	1.142 m ²			3.022.500,00 €

Summe Kosten				3.613.804,20 €
---------------------	--	--	--	-----------------------

1 Einige Banken verlangen ein (kostenpflichtiges) Wertgutachten.



Wohnopia e.V.

WOHNOPIA MIT EINEM DIREKTKREDIT UNTERSTÜTZEN UND DAMIT...

- ... ein lokales und soziales Projekt fördern
- ... Geld anlegen und etwas Sinnvolles damit bewirken
- ... Zinsen bis 1,5 % bekommen
- ... Immobilien dem Markt entziehen
- ... Gemeinschaft und Nachbarschaft stärken
- ... Selbstverwaltung und Selbstorganisation ermöglichen
- ... wissen, was mit dem angelegten Geld passiert
- ... dauerhaft sozial verträgliche Mieten sichern
- ... sich auf Kulturangebote in der Talstation freuen

Talstraßen Hausprojekt GmbH

Treppenstraße 4 | 99089 Erfurt

E-Mail: gmbh@wohnpia.de

Geschäftsführer:

Uwe Flurschütz, Oliver Wisk, Alexander Hallasch