

## Nicht einfach nur schöner wohnen

VON ROLF NOVY-HUY, STIFTUNG TRIAS, UND FRAUKE STREUBEL, IGB

„Wir wollten nicht einfach nur schöner wohnen. Schön gewohnt haben wir vorher schon. Uns ging es darum, alternative Konzepte des Zusammenlebens auszuprobieren. Etwas Großfamilienartiges.“ Es blieb nicht bei der Absicht: Wolfgang Bartolain-Nebel und seine Frau, Karina Nebel, gründeten 2015 das Wohnprojekt „Mittendrin leben“ in einem kleinen Dorf bei Lüneburg und sind sich einig: Im Mittelpunkt des Projektes steht das Wir, das Zusammenleben.

Die beiden leben schon lange in der Region. Seit Jahren hatten sie die Idee, sich einem Wohnprojekt anzuschließen. Sie haben sich viele angeschaut: Oft aufgelegt von Investoren, denen es vor allem darum ging, möglichst schnell alle Wohneinheiten zu verkaufen, um mit dem Bau bzw. der Sanierung beginnen zu können. Das war ihnen zu wenig. Sie wollten nicht mit irgendwem zusammen wohnen, sondern mit Menschen, die ähnliche Vorstellungen haben, zusammen leben. Wie früher eine Großfamilie.

Das setzt viel Reife und Gelassenheit voraus, gut durchdachte Regeln, eine passende Immobilie und einen passenden organisatorischen Rahmen, klar abgegrenzte Räume der Privatheit und der Gemeinsamkeit, eine konstruktive, nicht verletzende Streitkultur, wenn nötig Mediation. Das ist ein Prozess, der sich langsam entwickelt, der nie endet. Ein lebendiges Experimentieren. „Das hält uns beschäftigt. Demenz wegen geistiger Unterforderung, das ist hier nicht unser Problem“, sagt Wolfgang Bartolain-Nebel und lacht.

### Städtisches oder ländliches Wohnen?

Eigentlich wollten die beiden ProjektgründerInnen in Lüneburg mit den Vorteilen der städtischen Infrastruktur leben. Aber die dortigen Bo-



1 Schaukasten des Wohnprojektes vor dem Haupt- haus neben der Hofeinfahrt

denpreise machten das unmöglich. „Wir hätten die BewohnerInnen eng übereinander stapeln müssen, um uns das leisten zu können. Aber wir brauchen Platz, Luft zum Atmen, Freiraum zum Experimentieren, eine Wiese, auf der die Kinder herumtollen können, einen Garten.“ Auch vier Jahre später ist sich Karina Nebel sicher, dass sie damals die richtige Entscheidung getroffen haben. Angesichts der Preise in der Stadt hätten sie es sich zudem nicht erlauben können, das Projekt nach und nach wachsen zu lassen, in Ruhe nach geeigneten MitbewohnerInnen zu suchen, Phasen des Kennenlernens und Probewohnens vorzusehen, die auch mal mit einem Nein enden. In der Stadt wäre schnelle Verwertung des teuren Grundstücks durch Bebauen und Bewohnen angesagt gewesen, damit die Finanzierung funktioniert. Gemeinschaftsflächen, wie eine große Wohnküche, Veranstaltungsflächen für Seminare, ein Garten - das wäre in Lüneburg nicht möglich gewesen.



- 2 *Blick auf das Haupthaus der Hofanlage mitten im Ort*
- 3 *Hofraum mit den beiden neuen Strohballenhäusern und dem zukünftigen Gemeinschaftshaus*

## Die Immobilie

Dahlem-Harmstorf ist ein kleines Dorf mit 120 Einwohnern. 25 Autominuten östlich von Lüneburgs Bahnhof, von dem aus man in 30 Minuten mit dem Zug in Hamburg ist. Diese Anbindung ist vor allem für die Berufstätigen wichtig.

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Resthof mit 12.000 Quadratmetern Grund und Boden mitten im Dorfkern. Der Altbauer war gestorben, er hatte allein auf 300 Quadratmetern Wohnfläche im denkmalgeschützten Wohnhaus mit weiteren 1.000 Quadratmetern in diversen Nebengebäuden gelebt. Das Land war schon lange an die beiden letzten im Dorf verbleibenden Landwirte verpachtet gewesen. Die Hofstelle mit Nebengebäuden umfasst 5.500 Quadratmeter, auf der anderen Straßenseite gehören weitere 6.500 Quadratmeter Gartenland dazu.

Der Sohn schrieb die Immobilie zum Verkauf aus. Es gab einige Interessenten. Aber für normale Kleinfamilien war das Ensemble zu groß und auch dem Sohn gefiel die Projektidee (s.a. Kasten auf S. 53: Altes Haus in gute Hände abzugeben).

## Das Projekt und das Dorf

Der Kauf erfolgte zum 31.12.2015. Schon im Herbst 2015 und damit vor dem Kauf hatten die Akteure ihr Projekt den DorfbewohnerInnen im ehemaligen Wohnzimmer des Haupthauses vorgestellt. Von 110 kamen 40 - und gaben dem Projekt ihren Segen. „Das war uns wichtig: nicht als die Besserwisser neu ins Dorf zu kommen, sondern an dem alten Wir des Dorfes anzuknüpfen und gemeinsam ein neues Wir zu schaffen“.





4 *Der frühere Stall mit Küche und Arbeitsraum wird bereits während der Umbauphase genutzt.*

betont Wolfgang Bartolain-Nebel. Wie so oft im ländlichen Raum hatte auch in Harmstorf das Wir in den letzten Jahren durch Strukturwandel und Landflucht gelitten. Das Wohnprojekt ist durchaus auch ein Beitrag zur Wiederbelebung und Verjüngung des Ortes. Deshalb auch der Name: Mittendrin leben. Mitten im Dorf, als Teil davon.

## Umnutzung und Neubau

Als erstes wurde das denkmalgeschützte Haupthaus saniert. Innen wurde es komplett entkernt. Das erbauungszeitliche Schieferdach konnte dagegen erhalten werden. Knapp anderthalb Jahre nach dem Kauf war es im April 2017 bezugsfertig. Es besteht im Erdgeschoss aus zwei abgeschlossenen Wohnungen. Im Dachgeschoss teilen sich zwei Wohnungen mit jeweils eigenem Bad eine große gemeinsame Küche.

Im Sommer 2017 lag dann die Genehmigung für den Bau von zwei Strohballenhäusern vor, die insgesamt sechs Wohneinheiten umfassen: zwei Familienwohnungen à 86 Quadratmeter und je zwei kleine Wohnungen à 65 und 42 Quadratmeter. Die Familienwohnungen sind klein, um die finanzielle Belastung für junge Familien möglichst

gering zu halten. Die geringe Größe ist jedoch auch mit zwei kleinen Kindern kein Problem, da allen BewohnerInnen viel Gelände und große Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen.

Seit März 2017 wird das zukünftige Gemeinschaftshaus saniert: Zuvor war es ein Stall mit Küche und Arbeitsraum. Zukünftig umfasst es im Erdgeschoss einen Gemeinschaftsraum mit großer offener Küche als Ort für gemeinsame Mahlzeiten und für das tägliche Zusammensein im Projekt. Schon jetzt wird dieser Raum, obwohl noch unfertig, für Versammlungen, gemeinsame Mahlzeiten und auch Veranstaltungen genutzt. Im Dachgeschoss entsteht ein Multifunktionsraum, der dann für stillere Vorhaben (kleine Gruppen, Yoga etc.) genutzt werden kann. Zukünftig soll das Gemeinschaftshaus auch dem Dorf und interessierten FreundInnen des Projektes als Ort der Begegnung und der Kultur offenstehen.

## Die Genossenschaft

Als Rechtsform wurde bewusst die Genossenschaft gewählt. Sie erwarb 2015 die Immobilie. Heute gehören ihr weiterhin die Gebäude. Den Boden hat sie in das Vermögen der Stiftung trias



5 *Gemeinsames Essen vor dem zukünftigen Gemeinschaftshaus (alle Fotos: Mittendrin Leben e.G.)*

eingbracht, die es der Genossenschaft über einen Erbpachtvertrag (99 Jahre Erbbauzins) zur Verfügung stellt.

Aktuell besteht die Genossenschaft aus 16 wohnenden erwachsenen GenossInnen (mit insgesamt fünf Kindern) sowie mehreren stillen, nicht-wohnenden GenossInnen. Die BewohnerInnen finanzieren ein Drittel der ihrer Wohnung zurechenbaren Baukosten durch den Kauf von Genossenschaftsanteilen. Die anderen zwei Drittel werden fremdfinanziert (insbesondere GLS Bank, KfW, Privatdarlehen).

Die stillen, nicht-wohnenden GenossInnen spielen für die soziale Durchmischung des Projekts eine zentrale Rolle: Denn junge Familien mit kleinen Kindern und Eltern am Anfang ihrer beruflichen Entwicklung verfügen gewöhnlich nicht über das notwendige Eigenkapital, um sich in das Projekt einzukaufen. Hier springen die stillen GenossInnen ein und schließen die Finanzierungslücke. „Durch das Konstrukt der stillen Genossenschaftsanteile erreichen wir eine gute Durchmischung des Wohnprojektes. Sonst hätten wir hier nur wieder lauter Lehrer und pensionierte Richter“, erläutert Wolfgang Bartolain-Ne-

bel und ergänzt: „Obwohl: zwei LehrerInnen haben wir hier trotzdem.“

Zins und Tilgung sowie die laufenden Kosten des Projektes werden über die Mieten finanziert, die die wohnenden GenossInnen für ihre Wohnungen an die Genossenschaft bezahlen. Ziel der Genossenschaft ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit 7,20 Euro pro Quadratmeter liegen die Mieten zwar über den ortsüblichen 6,00 Euro pro Quadratmeter, dafür partizipiert man jedoch an Zusatzleistungen wie Gemeinschaftshaus und -garten.

### Die Rolle der Stiftung trias

Das Projekt ist gut angelaufen. Alle AkteurInnen blicken optimistisch in die Zukunft. Aber Projekte haben Höhen und Tiefen. Keiner weiß, was die Zukunft bringen wird. Vielleicht entsteht einmal eine Situation, in der die GenossInnen das Projekt nicht mehr fortführen wollen und stattdessen lieber die Gewinne aus gestiegenen Immobilienpreisen realisieren wollen. Dies verhindert die Trennung von Eigentum an den Gebäuden und Eigentum am Grund und Boden und dessen Einbringen in das Vermögen der Stiftung trias,

die ihn laut ihrer Statuten nicht weiterveräußern darf. So ist sichergestellt, dass es weder für die einzelnen GenossInnen noch für die Genossenschaft als Ganzes einen wirtschaftlichen Anreiz zur Aufgabe des Wohnprojektes und zum Realisieren von Gewinnen aus Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt gibt.

## Das Tagesgeschäft in der Bauphase

Aktuell leisten zwei wohnende GenossInnen ehrenamtlich den Hauptteil der in der Genossenschaft anfallenden administrativen Arbeiten und hier insbesondere die Betreuung der Bauvorhaben. Wenn das Projekt später einmal auf 30 wohnende erwachsene GenossInnen angewachsen ist und die Bauvorhaben weitgehend abgeschlossen sein werden, wird es möglich sein, die

se Arbeiten durch eine bezahlte Kraft in Teilzeit abzudecken.

## Gute Nachbarschaft

Anneliese Hoppe ist 86 Jahre alt. Seit 40 Jahren lebt sie auf 240 Quadratmetern in einem großen alten Haus direkt nebenan. Zuletzt allein. Bislang war sie gute Nachbarin, jetzt ist sie Genossin geworden: Sie hat ihr Haus in die Genossenschaft eingebracht und zunächst ein lebenslanges Wohnrecht für ihr Haus behalten. Doch inzwischen hat sie beschlossen, sich zu verkleinern, und in eine der kleinen Wohnungen in den Strohhallenhäusern zu ziehen. Damit ist nun auch "eine aus dem Dorf" Teil des Wohnprojektes geworden – und das Projekt und das "restliche" Dorf sind noch stärker zusammengewachsen. Mitten drin leben eben. 🏡

## Ihre Ansprechpartner sind:

### Rolf Novy-Huy

Jahrgang 1957, Bankkaufmann. War bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum 12 Jahre lang in der Finanzierung von Projekten tätig. Schwerpunkt Wohnprojekte. Einer der Initiatoren der Stiftung trias, jetzt Vorstand der Stiftung.

### Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen

Tel. 0 23 24 - 9 04 15 60

rolf.novy-huy@stiftung-trias.de

www.stiftung-trias.de

### Dr. Frauke Streubel

Jahrgang 1967, Diplom-Ökonomin. War nach 5 Jahren an der Hochschule 7 Jahre als Unternehmensberaterin tätig. Betreibt seit 12 Jahren eine Eventagentur. Landesbeauftragte der IgB in Berlin und Brandenburg.

Brahestraße 30A, 10589 Berlin

Tel.: 030 - 44 03 32 89-1

Fax: 030 - 44 03 32 89-9

Frauke.Streubel@igbauernhaus.de

www.igbauernhaus.de/stiftung-trias

