

Herzlich Willkommen



Volker Holtermann

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Gute Luise eG

und

Geschäftsführer planW GmbH

Die planW Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft mbh plant und entwickelt Wohnprojekte in Niedersachsen, Bremen und Schleswig-Holstein

Das heißt,

die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der „Gemeinschaften“ setzen Schwerpunkte wie sozial, ökologisch, familienfreundlich, generationsübergreifend oder altersgerecht.

Und wir unterstützen bei der Umsetzung Ihrer gemeinschaftlichen Wohnideen.

Dadurch entstehen bereits in der Planungsphase nachbarschaftliche Gemeinschaften.

Die Wohnungsgenossenschaft Gute Luise eG hat die planW GmbH mit der Baubetreuung beauftragt.



Realisierte Projekte in Lüneburg



LeNa

Meisterweg 104



Fluse



querbeet

Speicherbogen



wandel | lüneburg | woche.

Ein gutes
Leben
für alle
ist möglich.

Nachhaltigkeit
Mobilität
Klima • Natur
Begegnung • Gesundheit
Alternatives Wirtschaften
Vielfalt • Teilhabe
Kunst • Kultur
Soziales • Wohnen
Demokratie

Fr. 05.09. - So. 14.09.25

www.wandelwoche-lueneburg.de



gefördert durch
Sparkassenstiftung
Lüneburg



gefördert durch
Deutsche Stiftung
für Engagement
und Ehrenamt



ZUKUNFTSR 1

Du sagst, du willst die Welt nicht ändern. Und ich frag' mich, wie machst du das nur. Du bist doch kein Geist in der Flasche. Und du bist auch kein Loch in der Natur. Denn nach jedem Schritt, den du gehst, und nach jedem Wort, das du sagst, und nach jedem Bissen, den du isst, ist die Welt anders, als sie vorher war. Wann, wenn nicht jetzt? Wo, wenn nicht hier? Wie, wenn ohne Liebe? Wer, wenn nicht wir?

Rio Reiser



Gemeinsam mehr erreichen – selbstorganisierte genossenschaftliche **Wohnprojekte**



Hintern Höfen eG, Lübeck, 63 Wohnungen, 56 gefördert



KARL solidarisch bauen und wohnen, Bremen

Lübsche Höfe eG Lübeck



29 Wohnungen,
gefördert
3 Gewerbeeinheiten



35 Wohnungen, gefördert

- LeNa eG, Lüneburg - auch Genossenschaft
- staTThus eG, Husum – Neubauprojekt
- Sonntag eG, Wendland, - Begleitung Genossenschaftsgründung/Finanzierung
- Bastianplatz eG, Westerland - Gründung Genossenschaft

Genossenschaftliche Prinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung



Eine Genossenschaft ist eine demokratische, wirtschaftliche Rechtsform, kein „Goldesel“!

Merke: Die Rechtsform allein macht bauen und wohnen nicht günstiger



„Gute Luise“

NAMENSGEBERIN

Die „Gute Luise“ ist eine Birnensorte, die keine großen Ansprüche an Boden und Klima stellt, und sich wunderbar für den heimischen Garten eignet. Diese Pflanzensorte wurde zufällig entdeckt und nicht gezüchtet.

Management by Jahreszeiten – fast bereit für die erste Ernte:



Schon jetzt ein Netzwerk

Partner der Guten Luise eG:



- Deltagrün GmbH
- Neustadtarchitekten GmbH
- Elektroplanung Sönke Jansen
- Landschaftsarchitektur Sven Andresen

u.a.



- **nachbarschaftlich, generationsübergreifend**
- **am Gemeinwohl orientiert**
- **bezahlbarer Wohnraum**
- **selbstorganisiert**
- **klimafreundlich**
- **mutig und notwendig**
- **nutzen statt besitzen**
- **Dachgenossenschaft**



definierte Voraussetzungen

- Gesetz: Dachgenossenschaft
- wohnungsbezogene Geschäftsanteile
- Wohnungsmix
- Ausstattung
- ...

Phasen in der Entwicklung: Genossenschaft

„Gute Luise“ organisiert sich und gründet

(Dach-)Genossenschaft „Gute Luise eG“

– Planungen und Umsetzung Projekte Gute Luise / Antragstellung / Förderanträge / Unterstützung Bildung Wohnprojektgruppen

Genossenschaft in der Bauphase

– finanziert und baut „vis-a-vis“ und „Friedas Abenteuer“

Genossenschaft in der Wohnphase

– gemeinschaftlich wohnen und leben in selbstorganisierten Wohnprojekten und Teilhabe an der Dachgenossenschaft als Wohngruppenbeiräte

Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen

Förderung von Mietwohnraum in Lüneburg

- bis zu 75 % der anerkannten Baukosten **als Förderdarlehen**
- zinsfrei, 1,25 % Tilgung, 0,5% Bearbeitungsgebühr,

30 % Tilgungszuschuss
2/3 bei Bezugsfertigkeit
1/3 nach 20 Jahren

Mindestens 25 % müssen als Eigenkapital aufgebracht werden!

Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen

Einkommengrenzen und Belegungsbindung

Geförderte Wohnungen:

Wohnberechtigungsschein § 8 WoFG

- Einhaltung Einkommengrenzen
- Festlegung Wohnungsgröße
- Bewilligungsmiete 6,70 € (KfW 40 Standard)

Wohnberechtigungsschein für „Überschreiter*innen“

- bis 20% über definierter Einkommengrenze
- „angemessene“ Überschreitung der Wohnungsgröße
- Bewilligungsmiete 8,10 €(KfW 40 Standard)

+

frei finanzierte Wohnungen

(ohne Belegungseinschränkungen)

- kostendeckende Nutzungsgebühr/Miete
geplant 12.50 €/qm

Anforderung Hansestadt für den Wienebütteler Weg:
mindestens 30 % der Wohnungen müssen gefördert sein, wir
wollen 50 %

Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen

„angemessene“ Einkommensgrenzen („bereinigt“ ca.)

	<u>1. Förderweg</u>	<u>2. Förderweg</u>
1 Person	21.250 Euro	26.500 Euro
2 Personen	28.750 Euro	34.500 Euro
3 Personen	35.600 Euro	41.580 Euro
4 Personen	42.200 Euro	50.400 Euro
5 Personen	49.100 Euro	58.920 Euro

(für „besondere“ Zielgruppen höhere Einkommensgrenzen möglich. Ältere Menschen (ab dem 60. Lebensjahr dürfen die Einkommensgrenzen des 1. Förderwegs um bis zu 60 % überschreiten = eine Person ca. 34.000 €)

„angemessene“ Wohnungsgrößen

	bis zu
1 Person	50 qm
2 Personen	60 qm
3 Personen	75 qm
4 Personen	85 qm

(Ausnahmen für Alleinerziehende, Menschen mit Handicap...)

Finanzierungsbausteine

- Eigenkapital 25 % - 30 %
durch Geschäftsanteile und Direktkredite
- Eigenleistung

- Förderdarlehen Land
- Zuschuss Land
- Zuschuss Hansestadt Lüneburg

- KfW Darlehen

Finanzierungsbaustein

Aufbringung Geschäftsanteile

- KfW Programm 134
Bundesförderung für den Erwerb von
Genossenschaftsanteilen zur Selbstnutzung einer
Genossenschaftswohnung

Bis zu 150.000 €, Laufzeit 4 – 35 Jahre, Zinsbindung
5 oder 10 Jahre, Zins 0,01 % - 0,7 %
Tilgungszuschuss 15 %

Lage der Projekte



Steckbrief Friedas Abente

- zwei Gebäude
- 29 Wohnungen und Gemeinschaftsflächen
- hoher baubiologischer Standard
Holz – Stroh und Lehm
- Planendes Architekturbüro
„deltagrün“ (Dirk Scharmer)



Nord-West Geschossigkeit



Nord-West



Süd-West



Steckbrief vis-a vis

- Ein Gebäude,
29 Wohnungen und
Gemeinschaftsflächen
- massiv (Poroton)
mit Keller
- Laubengänge
- Freisitze auf
Laubengang

Planer*innen:

- Neustadtarchitekten
- Freie Ingenieure
- Sönke Jansen /Elektro
- Sven Andresen
- Freiflächen
- Schott & Pape (Statik)



Projekt-Zeitplan

- 2025 und 2026

Gründung Genossenschaft, seit 2026 eingetragene Genossenschaft
aktuell 45 Mitglieder

Bildung Wohngruppen „vis-a –vis“ und „Frieda“

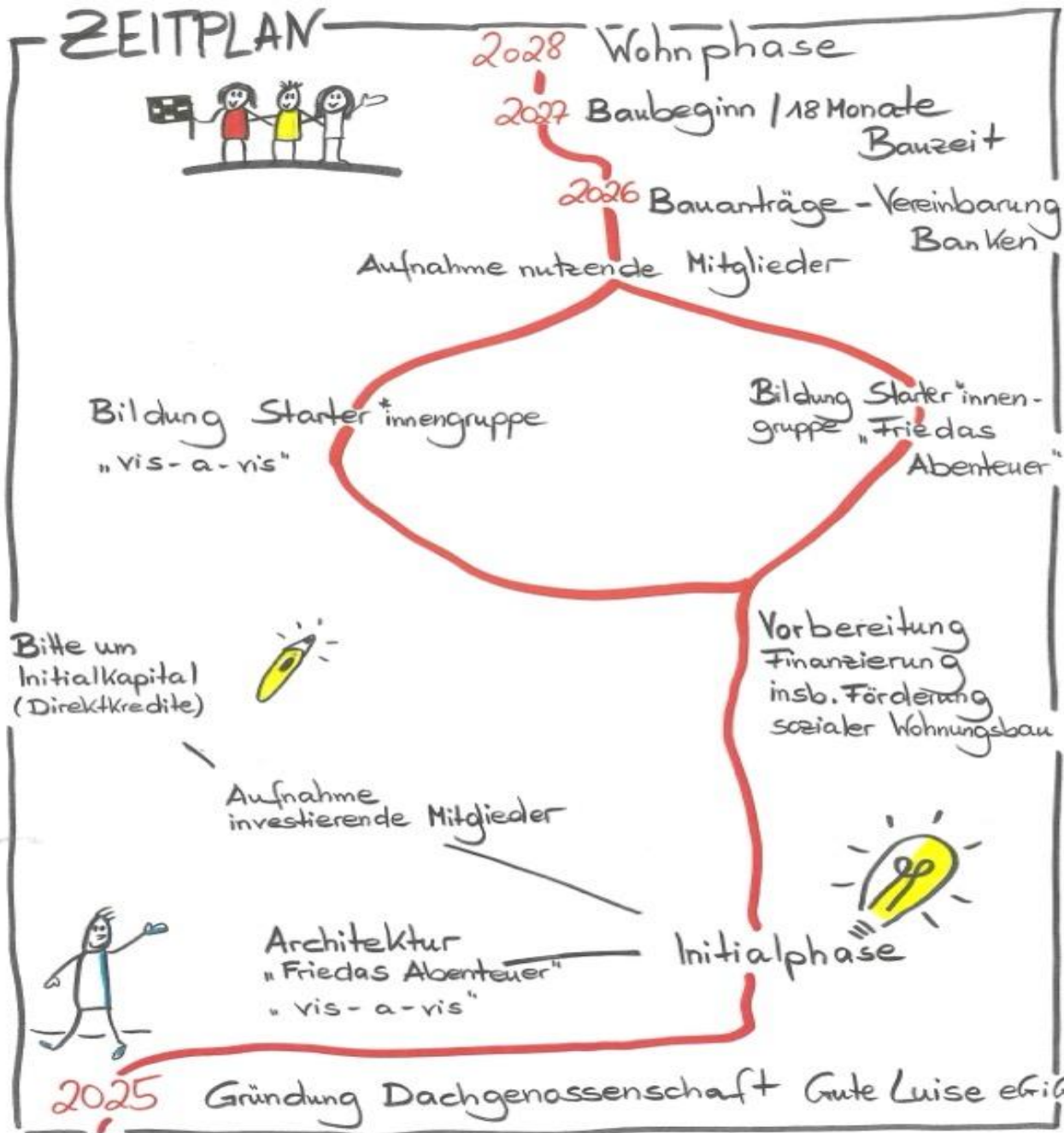
Anerkennung Gemeinnützigkeit

Vorbereitung Finanzierung

Absprachen NBank

Entwicklung Architektur bis Baureife

- 2027 - 2028 - Bauphase
- 2028 - geplante Fertigstellung



Nächste Schritte

- Sie überdenken/überschlafen Ihr Interesse
- Bei Verfestigung Ihres Interesses: Kontaktaufnahme info@gute-luise-wohnen.de oder luebeck@planw-gmbh.de
- Von uns bekommen Sie weitergehende Informationen (Satzung/Zeichnungen...)
- Fragebogen
- Einladung Einzelgespräch zu Finanzierung u.a.
- Einladung zu nächsten Treffen Wohngruppen

*Beginne mit dem, was notwendig ist,
dann tue dein Mögliches,
und plötzlich wirst du das Unmögliche vollbringen.*

Franz von Assisi

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

www.planw-gmbh.de

