

Das I.D.G.-Konzept

der Mehr - Generationen

TOP – DOWN - Genossenschaft

+ Dach



Josef Hennebrüder

Eine Initiative der

I.D.G.
Immobilien Dienstleistungs
Aktien Gesellschaft

Erik-Nölting-Str. 24 - 40227 Düsseldorf



I.D.G. - TOP – DOWN Genossenschaft + Dach

Josef Hennebrüder

- **Warum**
eine volkswirtschaftliche Hintergrundbetrachtung
- **Zielgruppen – Lösungsansatz**
besondere Rahmenbedingungen bei der Realisierung
- **Genossenschaftliche Eckwerte**
was ist anders ?
- **Wirtschaftliche Eckwerte**
Grundsatz der Nachhaltigkeit , was kostet es und wer kann mitmachen ?



I.D.G. - TOP – DOWN Genossenschaft + Dach

Josef Hennebrüder

Volkswirtschaftliche Hintergrundbetrachtung !

Öffentliche Haushalte werden zunehmend durch Zahlungen für soziale Transferleistungen (SGB II/Wohngeld /Pflegeleistungen etc.) belastet.

Die demographische Struktur der Bevölkerung weist auf weiter zunehmende Belastungen der öffentlichen Haushalte (u.a. Altersarmut) hin.

Die Gesamtentwicklung geht einher mit zunehmender Anonymisierung und Vereinsamung, besonders älterer Menschen.

Ohne rechtzeitiges „Gegensteuern“ droht nicht nur den Sozialsystemen der wirtschaftliche Kollaps, sondern auch die weitere Anonymisierung der Gesellschaft.

Die Gesamt-Volkswirtschaft wird durch ständig steigende Energiekosten belastet. Klimaschutz, Ressourcen-Schonung und sichere Energieversorgung rücken mehr und mehr in das Bewusstsein.

I.D.G. - TOP – DOWN Genossenschaft + Dach

Josef Hennebrüder



Volkswirtschaftliche Hintergrundbetrachtung !

Der Besitz eines bezahlten Hauses oder einer bezahlten Wohnung bietet in Kombination mit geringen Kosten für die Energieversorgung die Grundlage für wirtschaftliche Unabhängigkeit im Alter.
-öffentliche Kassen werden entlastet-

Nicht alle Menschen sind aufgrund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen in der Lage, Eigentum zu erwerben.

Manche haben „Angst“ , sich hoch zu verschulden, um Eigentum zu erlangen.

Andere möchten sich nicht fest an einen Standort binden,
Immobilien sind „immobil“

I.D.G. - TOP – DOWN Genossenschaft + Dach

Josef Hennebrüder



Zielgruppen-Lösungsansatz !

I.D.G. – TOP - DOWN Genossenschaft + Dach

Kleine, geschlossene
Bewohner-Genossenschaft für Mehr-Generationen Wohnprojekte,
die eine Maßnahme realisieren.

Zukunftsweisende, ressourcenschonende, energiesparende Bauweisen
als Grundlage für nachhaltig wirtschaftliche Wohnlösungen

**Verknüpfung des Engagements von Laien mit
einem Profi-Team zur Projekt – Realisierung**

Professionelle Projektentwicklung, Projektsteuerung und Baubetreuung
sowie Genossenschafts-Management nach Bezug

I.D.G. - TOP – DOWN Genossenschaft + Dach

Josef Hennebrüder



Zielgruppen-Lösungsansatz !

für

alle, die sich ein „Miteinander“ in einem Mehr-Generationen-Wohnprojekt vorstellen können.

Singles - Jung und Alt
Paare mit und ohne Kinder - Alleinerziehende - Menschen mit
Migrationshintergrund - Randgruppen

Ziel = 1/3tel Alters-Mix der Bewohner

Freiheit des Mieters und Sicherheit des Eigentümers in einem Konzept vereint.

I.D.G. TOP - DOWN Genossenschaft + Dach



Josef Hennebrüder

Genossenschaft ist Bauherr !

Sie wird in der Entwicklungs- Realisierungs- und Betriebsphase von einem professionellen Team begleitet.

Kein Bauträger- Investorenmodell !

I.D.G. TOP – DOWN Genossenschaft + Dach



Josef Hennebrüder

Genossenschaftliche Eckwerte !

Der Erwerb von Pflichtanteilen an einer Genossenschaft nach dem I.D.G.-Konzept ist verbunden mit:

- lebenslangem, vererbbarem Wohnrecht
- Möglichkeit zum Wohnungstausch im Projekt und innerhalb satzungsgleicher Genossenschaften
- Recht zur Untervermietung falls ein Ortswechsel notwendig wird.
 - freiwilliger Kostenmiete

(Mietpreisveränderung, soweit sich Kosten ändern. Nach Rückzahlung von Darlehen erfolgt eine Reduzierung der Miete um den Kostenanteil der zur Darlehensrückzahlung notwendig war = vergleichbar mit Aufwand aus bezahltem Eigentum)



I.D.G. TOP - DOWN Genossenschaft + Dach

Josef Hennebrüder

Sozialpolitische Eckwerte !

- Mehr - Generationen – Wohnanlagen mit 1/3tel-Mix der Generationen (Alter-Familienstand-Migrationshintergrund etc.)
- Bewohner-Mix nach Einkommensgruppen
- Aktive Gestaltung des „Miteinanders“ in Projekt und Wohnumfeld mit Gemeinschaftseinrichtungen , aber auch Streitschlichter- und Mediatorenkonzept zur Konfliktlösung
- Kein rendite- sondern kostenorientiertes Nutzungsentgelt
- Alterssicherung durch Reduzierung des Nutzungsentgelts nach Tilgung von Fremddarlehen
- Vorhandenes Immobilienvermögen kann zur Alterssicherung benutzt werden.

Josef Hennebrüder

I.D.G. TOP – DOWN Genossenschaft + Dach



Wirtschaftliche Eckwerte !

- **Grundsatz der Nachhaltigkeit bei der Konzeption von Bauvorhaben.**
(Baustoffe / Energieverbrauch / Energieproduktion / Umwelt- und Klimaschutz)
- **Nach Einkommen und Kosten gestaffelte Pflichtanteile zum Einstieg in die Genossenschaft .**
- **Eigenkapitalanteile ab 100,00 Euro je qm Wohnfläche**
Restbetrag ist zinsgünstig über 10 – 15 Jahre finanzierbar
- **Freiwillige, verzinsliche Anteile reduzieren den mtl. Nettoaufwand.**

I.D.G. TOP – DOWN Genossenschaft + Dach



Josef Hennebrüder

Wirtschaftliche Eckwerte !

Nach Einkommen gestaffeltes Nutzungsentgelt

unter Berücksichtigung der jeweils zulässigen Netto-Kaltmiete für Einkommensgruppe „ A „ + „ B „ sofern Wohnbaufördermittel des Landes eingesetzt werden.

Möglichkeit durch Einmalzahlung, das Nutzungsentgelt zu reduzieren

Die Umwandlung von Einzeleigentum in eine Genossenschaftsbeteiligung setzt Kapital frei um einen besseren „Lebensabend“ bei geringem Renteneinkommen sicher zu stellen. Altersarmut wird so verhindert.



I.D.G. TOP – DOWN Genossenschaft + Dach

Josef Hennebrüder

Wirtschaftliche Eckwerte !

Einkommensgruppe „ A „

1-Personen-Haushalt

Arbeitnehmer bis ca. 27.900,00 Euro Brutto-Jahreseinkommen

Rentner bis ca. 19.900,00 Euro Brutto-Rente

2-Personen-Haushalt

Arbeitnehmer bis ca. 39.500,00 Euro Brutto-Jahreseinkommen

Rentner bis ca. 28.400,00 Euro Brutto-Rente

4-Personen-Haushalt (Ehepaar + 2 Kinder)

Arbeitnehmer bis zu ca. 50.300,0 Euro Brutto-Jahreseinkommen

-junge Familien bis ca. 55.000,00 Euro-

I.D.G. TOP – DOWN Genossenschaft + Dach



Josef Hennebrüder

Wirtschaftliche Eckwerte !

Einkommensgruppe „ B „

1-Personen-Haushalt

Arbeitnehmer bis ca. 36.900,00 Euro Brutto-Jahreseinkommen
Rentner bis ca. 26.500,00 Euro Brutto-Rente

2-Personen-Haushalt

Arbeitnehmer bis ca. 50.400,00 Euro Brutto-Jahreseinkommen
Rentner bis ca. 36.400,00 Euro Brutto-Rente

4-Personen-Haushalt (Ehepaar + 2 Kinder)

Arbeitnehmer bis zu ca. 66.800,0 Euro Brutto-Jahreseinkommen
-junge Familien bis ca. 72.000,00 Euro-

I.D.G. TOP – DOWN Genossenschaft + Dach



Josef Hennebrüder

Genossenschaft + Dach !

Genossenschaften mit gleicher Satzung als
„geschlossene Genossenschaften“

Das I.D.G.-Konzept macht den Wert von
Genossenschaftsanteilen vergleichbar als Grundlage für ein
Stück „Mobilität“

Genossenschaftsdach für Management und Verwaltung

Dach als Tauschbörse für Anteile an Genossenschaften
mit unterschiedlichen Standorten

„ein kleines Stück Mobilität für Immobilien als Vision und Antwort auf die
Herausforderung der modernen Arbeitswelt“



I.D.G. TOP – DOWN Genossenschaft + Dach

Pilot-Projekt



www.gut-in-widdersdorf.de

Passivhaus – Primärenergie-Optimiert

KfW- Effizienzhaus 40 - Klimaschutzsiedlungs- und Förderprojekt des experimentellen Wohnungsbaues und der sozialen Wohnraumförderung der Landes NRW

I.D.G. TOP – DOWN Genossenschaft + Dach
Josef Hennebrüder





Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Josef Hennebrüder

