NOWO Eifel

Modellprojekt

Neue Organisationsformen für allengerechtes Wohnen in Ortskernen

- Kurzerläuterung -

planLENZ

VERBANDSGEMEINDE DAUN
MODERN . GESUND . INNOVATIV

ZIW

Universität Trier

Das Projekt wird mit Landesmitteln aus dem Förderprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Ministeriums der Finanzen gefördert.

RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Ergebnisse aus dem Projekt „DIE Chance für das Dorf“

Im Jahr 2012 gab es in der VG Daun

439 leer stehende Wohngebäude = 7 %

934 potentiell leer stehende Wohngebäude
(mit Bewohnern über 75 Jahren) = 15 %

Tendenz steigend

Problem: Leerstand in unseren Dörfern

- Kümmerer fehlen
- Immobilienmarkt ist gesättigt
- eigene Einschätzung des Immobilienwertes ist meist unrealistisch
- verfallende Gebäude werden zum „Schandfleck“ im Ortsbild
- bringt Wertminderung aller umliegenden Immobilien

Problem: potentiell leer stehende Gebäude

- **zu viel Wohnraum für alleinstehende, ältere Menschen / Teil-Leerstand**
- **Wohnraum ist meist nicht altengerecht / barrierefrei**
- **Eigentümer haben Ängste vor entstehenden Sanierungsrisiken (z. B. veraltete Heizung, undichtes Dach etc.)**

Problem: fehlende Mietwohnungen

- **Fehleinschätzung Markt: Nachfrage nach Mietwohnungen in den Dörfern ist größer als allgemein angenommen**
- **Mietwohnungen bringen nur geringe Rendite**
- **Ängste auf Vermieterseite bezüglich Mietern im eigenen Haus**
- **Interessenlosigkeit der Eigentümer für leer stehenden Wohnraum**

IST-Zustand – Situation heute

Ortsgemeinde
- untergenutzte und leer-stehende Gebäude werden problematisch im Ortsbild

Hausbesitzer / Hausbesitzerin
- wohnen nicht altengerecht
- Gebäude hat hohen Sanierungsbedarf

junge Menschen, junge Familien
- Mietraum in Dörfern fehlt

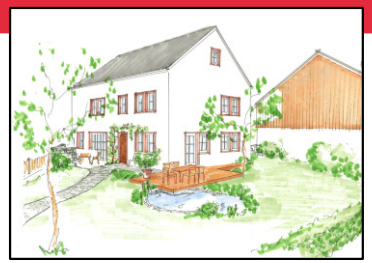
Ministerium der Finanzen
- hat Interesse an neuen Konzepten für allengerechtes Wohnen in Ortskernen

Idee des Projektes NOWO

- ältere Hausbesitzer geben ihr Haus zu Lebzeiten an die Organisation NOWO
- NOWO saniert das Gebäude und baut es um
- Der (ehemalige) Hausbesitzer kann lebenslang im altengerecht umgebauten Erdgeschoss wohnen,
  der übrige Teil des Hauses wird als Mietwohnung umgebaut und an jüngere Menschen vermietet

An einem konkreten Objekt wird das Projekt NOWO …

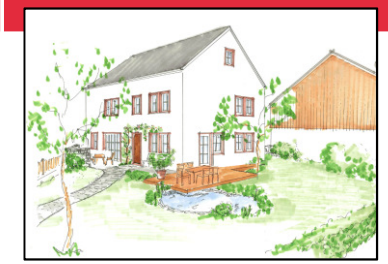
- juristische Fragen (Erbrecht) klären
- steuerrechtliche Fragen klären
- Wirtschaftlichkeit prüfen
- Planung / Nutzungskonzept für ein Gebäude erstellen
- Organisationsform NOWO schaffen
- individuelle Begleitung im Umsetzungsprozess geben



Entscheidung Modellprojekt
(Ende 2016)

Hausbesitzer / Hausbesitzerin
- Entscheidung für oder gegen die Umsetzung

Ministerium der Finanzen
- Entscheidung für oder gegen die Förderung des Projektes



NOWO

Ziele / „SOLL-Zustand“

Ortsgemeinde / Verbandsgemeinde
Wert von Gebäuden bleibt erhalten

„ehemaliger“ Hausbesitzer mit lebenslangem Wohnrecht in altersgerecht sanierter Wohnung (sorgenfrei)

junge Menschen, junge Familien
finden attraktiven Mietraum

Ministerium der Finanzen fördert ähnliche Projekte

NOWO
Besitzer und Verwalter des Hauses

Wir suchen…
Hausbesitzer bzw. Gebäude

- das Haus wird vom Besitzer nur **teilweise genutzt**

- Gebäude mit **Sanierungsbedarf,**
  den der Besitzer finanziell nicht tragen
  oder organisatorisch nicht bewältigen kann

- der Besitzer hat das Bedürfnis,
  möglichst **lange im eigenen Haus und in der gewohnten Umgebung** wohnen zu bleiben

- der Besitzer macht sich Sorgen,
  was jetzt oder später mit seinem Haus **(= Lebenswerk)**
  in Zukunft passieren wird

- der Besitzer möchte die **Verantwortung** für sein Haus an einen verlässlichen Partner **abgeben**

Wenn ein Hausbesitzer für NOWO ausgewählt wird, ...

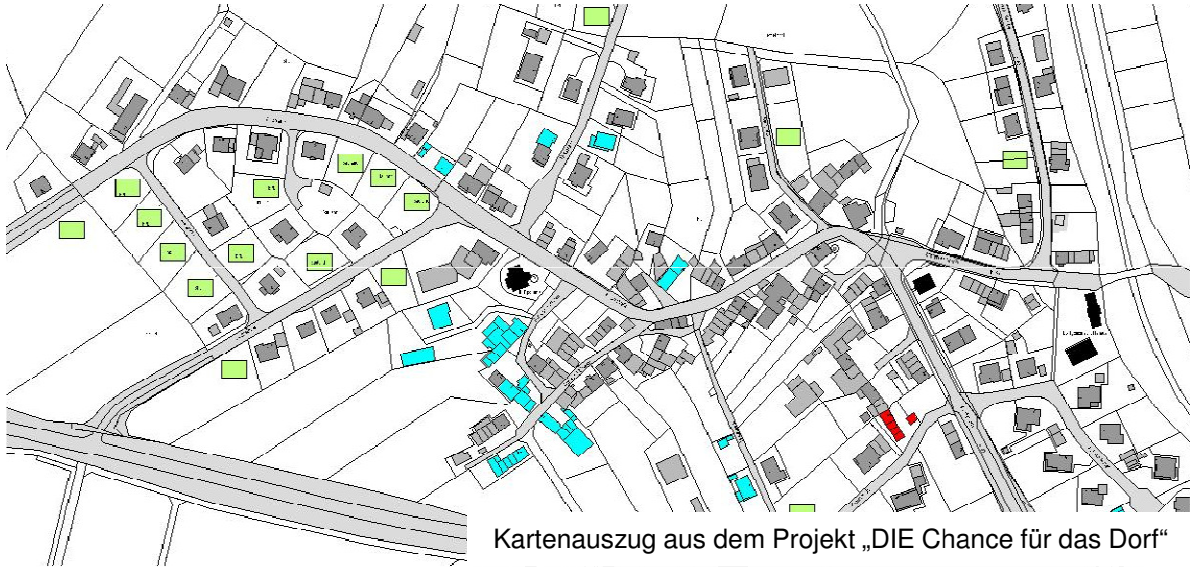
- wird für sein Gebäude ein konkretes Nutzungskonzept erstellt
- werden Erwartungen und Möglichkeiten der späteren Wohnsituation besprochen
- wird er in die konkrete Umbauplanung einbezogen
- werden erbrechtliche, juristische und steuerliche Fragen für seine konkrete Situation geklärt
- wird die Wirtschaftlichkeit des Objektumbaus geprüft und der Umbau als Modellprojekt beim Land Rheinland-Pfalz vorgeschlagen (der Umbau sollte dann im Jahr 2017 erfolgen)

Ganz wichtig ist aber …

➡ **Der Hauseigentümer hat zu jedem Zeitpunkt die Möglichkeit, aus dem Projekt NOWO auszusteigen.**

➡ **Durch die Teilnahme am Projekt geht der Hauseigentümer keinerlei Verpflichtungen ein!**

Wir brauchen Sie…
als Vermittler und Kontaktperson



Kartenauszug aus dem Projekt „DIE Chance für das Dorf“

Gebäude mit ungewisser Nutzungsperspektive (potentielle Leerstände)

Sie kennen Ihre Bürgerinnen und Bürger und können Hausbesitzer ansprechen, die Sie für geeignet halten

Ihre Bürgerinnen und Bürger kennen Sie, sodass Interessenten zuerst Sie als Vertrauensperson ansprechen können

Ihr Aufwand:

Sie als Ortsbürgermeister stellen den ersten Kontakt her und begleiten als Bezugsperson das erste Gespräch zwischen Hausbesitzer und NOWO.
Danach können Sie gerne den weiteren Verlauf begleiten, müssen dies aber nicht!

Wir brauchen Sie…
als Vermittler und Kontaktperson

Wer könnte Bedarf haben und Interesse?

Kontakt

- Rosemarie Bitzigeio, Plan-Lenz GmbH
  Tel. 06555 - 9203 0; E-Mail: rosemarie.bitzigeio@plan-lenz.de
- Thorsten Loosen, Verbandsgemeindeverwaltung Daun
  Tel. 06592 - 939 315; E-Mail: thorsten.loosen@vgv.daun.de