

# GILDENHÄUSER



## BUSINESSPLAN / MACHBARKEITSSTUDIE

INITIIEREN  
VON  
REIHENHÄUSERN MIT GEMEINSCHAFTSRÄUMEN  
FÜR  
MENSCHEN<sup>1</sup> IN DER DRITTEN LEBENSPHASE

Eine Projektinitiative für Morschenich (Alt), Gemeinde Merzenich.

2024

---

<sup>1</sup> In diesem Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit durchgängig geschlechts-abstrahierend das generische Maskulinum verwandt, da nicht konkrete Personen gemeint sind und in allen Fällen kein Unterschied zwischen Männern, Frauen und Personen nichtbinären Geschlechtsidentitäten gemacht wird.

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DAS VORHABEN.....</b>	<b>3</b>
2.1	DIE VISION.....	3
2.2	DAS SELBSTBILD VON MENSCHEN IN DER DRITTEN LEBENSPHASE .....	3
2.3	DIE GRUNDASPEKTE EINES ERFÜLLTEN LEBENS IM ALTER.....	4
2.4	DAS KONZEPT .....	5
2.5	DAS GRUNDSTÜCK.....	6
2.6	DER BAUKÖRPER .....	6
2.7	DIE VERMIETUNG .....	16
<b>3</b>	<b>DER MARKT .....</b>	<b>17</b>
3.1	DER BEDARF AN SENIORENGERECHTEN WOHNUNGEN.....	17
3.2	DIE BESTEHENDEN KONZEPTE .....	17
3.3	DER LOKALE MARKT.....	18
<b>4</b>	<b>DIE BETEILIGTEN.....</b>	<b>19</b>
4.1	DER INVESTOR .....	19
4.2	DER INITIATOR: IFESA E.V. ....	19
4.3	DIE MIETER .....	19
4.4	DER CLUB.....	21
<b>5</b>	<b>DER WETTBEWERB.....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>ZEITPLAN .....</b>	<b>23</b>
6.1	KONZEPTIONSPHASE.....	23
6.2	PLANUNGSPHASE .....	23
6.3	BAUPHASE.....	23
<b>7</b>	<b>RISIKEN UND CHANCEN .....</b>	<b>24</b>
7.1	RISIKEN.....	24
7.2	CHANCEN.....	24

### 1 ZUSAMMENFASSUNG

Vorgelegt wird eine Machbarkeitsstudie in Form eines Businessplans für eine als „GildenHäuser“ benannte Wohnanlage für Menschen in der dritten Lebensphase in Morschenich. Verfasser ist der gemeinnützige IFESA e.V.

Die Idee der GildenHäuser ist es, ein alternatives, von den Bewohnern eigenständiges, durch einen von ihnen gebildeten „Club“ verwaltetes Wohnmodell für ein Leben in der Dritten Lebensphase zu entwickeln und es als Beispiel guter Praxis zu initiieren.

Kern der Vision ist die Schaffung einer sorgfältig gestalteten Wohnanlage – die GildenHäuser –, in der Menschen nach Ende ihres beruflichen Lebens selbstbestimmt in ihrem eigenen, wenn auch kleinen Haushalt wohnen und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu Menschen in gleicher Lebensphase und mit ähnlichen Bedürfnissen und Interessen leben können. Die räumliche Nähe ermöglicht es, vielfältige Aktivitäten sowohl individuell als auch gemeinsam und in wechselnder Gruppenzusammensetzung innerhalb und außerhalb der gemeinsam genutzten Clubräume nachzugehen.

Das Modell basiert auf dem Gedanken, dass der Einzelne in einer sich selbst verwaltenden Gemeinschaft durch die damit verbundenen Aufgaben deutlich länger aktiv und selbständig sein Leben gestalten kann und ihn durch die Eingebundenheit in eine Gemeinschaft auch zufriedener sein lässt. Als Folge eines geringeren Bedarfes an Hilfe „von außen“ erweist sich dieses Modell außerdem als kostengünstiger als alle anderen Ansätze.

Das Konzept beinhaltet, dass die Bewohner bis zu ihrem Lebensende in den GildenHäusern leben können. Menschliche Zuwendung und Unterstützung ergibt sich aus den, wenn auch naturgemäß abgestuft intensiven Beziehungen der Bewohner untereinander. Aufgabe der Gemeinschaft ist es, diese Beziehungen der Bewohner untereinander zu fördern und Störungen zu begegnen.

Professionelle Pflege und ärztliche Versorgung erfolgen durch ambulante Pflegedienste und Hausärzte in ungeschmälertem Umfang und ohne Abweichungen von den, auch außerhalb der GildenHäuser, bestehenden Ansprüchen.

Zu Realisierung des Modells werden für 75 Bewohner 50 ebenerdige 1- und 2-Personen-Reihenhäuser von je rd. 47 m<sup>2</sup> bis rd. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie Flächen für das Gemeinschaftsleben benötigt. Die Gemeinschaftsflächen befinden sich über den (privaten) Wohneinheiten und machen rund ein Drittel der vermietbaren Gesamtfläche aus. Der Club fungiert als Betreiber der Anlage.

Die Auswahl der Bewohner erfolgt auf Grundlage von objektiven Kriterien und dem Votum der Auswahlkommission des von den Bewohnern gebildeten Clubs.

## 2 DAS VORHABEN

### 2.1 DIE VISION

Die Vision ist, ein Modellprojekt zu schaffen, das

- Menschen nach Ende des Berufslebens – dem Beginn der dritten Lebensphase - Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu Menschen in gleicher Lebensphase anbietet,
- den Menschen ermöglicht, ihre Autonomie und ihre sozialen Interaktionen zu erhalten,
- mittels der GildenHäuser ein wirksames Konzept gegen Einsamkeit im Alter realisiert und so u.a. auch Depressionen und kognitiven Erkrankungen vorbeugt,
- als zentrales Element den „Club“ etabliert, der durch Bewohner bzw. Mieter gebildet wird.
- Pflegebedürftigkeit durch ein aktives Leben minimiert, die Notwendigkeit der Überleitung in stationäre Pflege soweit als möglich verhindert und Begleitung und Pflege bis zum Lebensende im privaten GildenHaus gewährleistet,
- die neuesten technischen Entwicklungen der Vernetzung von Gemeinschaften, des seniorenrechtlichen/ barrierearmen und ökologischen Bauens berücksichtigt,
- bisher genutzten Wohnraum und Immobilien aus der Erwerbs- und Familienphase mit Eintritt in die dritte Lebensphase durch Umzug freigibt,
- nicht der Heimverordnung unterliegt, sondern ein bau- und nutzungsrechtlich regulärer Wohnraum ist und damit freier und kostengünstiger zu realisieren ist als Sonderimmobilien.

### 2.2 DAS SELBSTBILD VON MENSCHEN IN DER DRITTEN LEBENSPHASE

Wenn es um das Leben von Menschen in der dritten Lebensphase geht, dominiert der Fokus auf körperliche Defizite. Ganz anders sieht sich allerdings diese Generation. Sie erleben sich primär nicht unter körperlichen Defiziten leidend. Ihre Themen sind Vereinsamung, Fehlen von sinnvollen Tätigkeiten und Fremdbestimmung.

Nach der Generali-Studie (2013) „Der Ältesten Rat“ wollen Senioren:

- für Ideale und Potentiale leben,
- Leistung erbringen,
- andere versorgen/sich um Mitmenschen kümmern,
- sich vernetzen und austauschen,
- Verantwortung übernehmen,

- mitgestalten,
- ein „mitverantwortliches Leben“ leben.

Die Studie kommt zu der Erkenntnis, dass der Wunsch nach Individualität im Alter sehr stark zurücktritt, und Menschen in dieser Phase sich als solidarische und kooperative Menschen sehen.

Die Erwartung der Menschen im Rentenalter reduziert sich jedoch - wie die Allianz Studie (2013) „Wohnen im Alter beschäftigt Deutsche“ zeigt – in erster Linie auf Wohnbedingungen, nicht jedoch auf die Lebenssituation und damit das Leben an sich:

- 69 % verbinden mit „Wohnen im Alter“ Barrierefreiheit in der Wohnung/im Haus.
- 36 % finden eine eigene Wohnung in einer Wohnanlage für ältere Menschen erstrebenswert.
- 11 % stellen sich ihr Zuhause im Alter ebenerdig, im Erdgeschoss oder ohne Treppen vor.
- 6 % der Befragten mögen sich in einem Zimmer im Altenheim mit angeschlossener Pflegestation sehen.

### 2.3 DIE GRUNDASPEKTE EINES ERFÜLLTEN LEBENS IN DER DRITTEN LEBENSPHASE

Wie unter Punkt 2.1 gezeigt, sind im Hinblick auf das Leben von Menschen in der dritten Lebensphase folgende Kernaspekte zu berücksichtigen:

- Wohnraum bereitstellen
- Eigenständigkeit erhalten
- Vereinsamung entgegenwirken
- Sinnvolle Tätigkeiten ermöglichen

#### „Wohnraum bereitstellen“

Geschaffen werden soll daher eine Wohnanlage, in der 75 Personen in 50 Wohneinheiten leben können. Die Wohneinheiten bleiben als Privatbereich Rückzugsort der Mieter. Die Mietbelastung je Platz soll 1.000,- € nicht übersteigen.

#### „Eigenständigkeit erhalten“

Die Einheiten sind kleine, jedoch vollwertige ebenerdige *Häuser*, die über einen kleinen, umfriedeten Vorhof bzw. Patio an den öffentlichen Raum (Gehweg/ Straße, öffentlicher Platz der Anlage) angeschlossen sind.

Sie unterscheiden sich damit grundsätzlich von lediglich über innenliegende Gemeinschaftsflure erreichbare Wohnungen bzw. Zimmer.

Als Voraussetzungen für ein eigenständiges Leben verfügen sämtliche Häuser bzw. Wohneinheiten neben o.g. individuellem und unmittelbarem Zugang zum Öffentlichen Raum über je einen Wohnraum, ein oder zwei (Schlaf-)Zimmer, Bad sowie eine Kochnische.

#### „Vereinsamung entgegenwirken“

Mieter der Wohnanlage werden Menschen, die nicht mehr berufstätig sind, damit in die dritte Lebensphase eingetreten sind und folglich frei sind, sich den größten Teil ihrer Zeit in den *GildenHäusern* aufzuhalten. Mit Abschluss des Mietvertrages wird der Mieter in den Club aufgenommen, sodass ihm auch die durch den Club primär im Obergeschoss angemieteten Räume für Aktivitäten zur Verfügung stehen. In diesen Räumlichkeiten und auf dem Gelände des Clubs sind verschiedenste musische, handwerkliche, gärtnerische, sportliche und gesellige Aktivitäten realisierbar. Darüber hinaus verfügt der Club über eine Reihe von Gästezimmern für Angehörige und weitere Gäste sowie Gesellschaftsräume für private Veranstaltungen der

Mieter sowie einen würdigen Gemeinschafts- bzw. Andacht-Raums, der für Feierlichkeiten, insbesondere auch den würdigen Abschied vorgesehen ist.

„Sinnvolle Tätigkeiten ermöglichen“

Mit Formierung der Mieter-Gemeinschaft als Club sollen auch gemeinsame soziale Aktivitäten in Vernetzung mit bestehenden Institutionen der Region initiiert werden. Verschiedenste gemeinnützige Organisationen mit vielfältigen Projekten in der Region bieten sich an. Zudem wird davon ausgegangen, dass sich durch die räumliche Nähe und gemeinsame Aktivitäten zwischen den Mietern tragfähige persönliche Beziehungen entwickeln, so dass sie bei Bedarf einander zusätzlich begleiten und betreuen.

Sowohl die Mitwirkung in gemeinnützigen Organisationen als auch die nachbarschaftlichen Aktivitäten werden – auch nach den oben genannten Erhebungen - als sinnvolle Tätigkeiten gesehen.

## 2.4 DAS KONZEPT

75 Menschen im Alter zwischen 65 und über 90 Jahren leben als Mieter in unabhängigen Häusern und gestalten ihre Tage frei und eigenständig.

Es wird in diesem Konzept von einer Mindestzahl von 50 Mitglieder ausgegangen, so dass das Pilotprojekt selbst mit dieser Mindestzahl nachhaltig betrieben werden kann.

Da davon auszugehen ist, dass in der Regel 20 % der Mieter entweder verreist oder krank sind und so für das Gemeinschaftsleben nicht zur Verfügung stehen, wurde die Zahl der Mieter so gewählt, dass sich durchgängig 40 Mieter in den GildenHäusern aufhalten. Im Hinblick auf ungleiche Geschlechterverteilung und Interessen wird davon ausgegangen, dass die für ein lebendiges Gemeinschaftsleben notwendige Zahl von 30 aktiven Personen nicht unterschritten wird.

Mittels räumlicher Nähe zu anderen Menschen in gleicher Lebensphase und mit der Absicht, viel Zeit in Gemeinschaft und in aktiver Mitgestaltung zu verbringen, ergeben sich zusätzliche Optionen, die Tage mit sinnvollen Tätigkeiten zu füllen. Kann der durchschnittliche Bewohner sich für eine Aktivität, seien es sportliche, handwerkliche, intellektuelle, soziale, gärtnerische, begeistern, stehen in den GildenHäusern eine Vielzahl verschiedener Aktivitäten zur Verfügung. Zu erwarten ist, dass jeder Mieter die Aktivität, die er wahrnehmen möchte, entweder vorfindet oder (erstmalig) initiiert.

Auf diese Weise können verschiedene Aktivitäten verfolgt werden, ohne die Teilnehmer finanziell zu überfordern oder zu jeder Aktivität selbst Impulse geben zu müssen.

Tierhaltung und gartenbauliche Aktivitäten beispielsweise zeigen sich als realisierbar, weil sich gemeinsam betriebene Aktivitäten selbst bei Abwesenheit eines der Beteiligten durch die verbleibenden Mieter fortsetzen lassen. Auch größere Projekte, etwa Betrieb eines Lokals, eines Ladens oder die Restaurierung eines Oldtimers, lassen sich in Gemeinschaft realisieren. Erkennbar wird bereits an diesen Beispielen, dass sich das Konzept nicht an den Typus des „Eigenbrötlers“, sondern an den des kommunikativen, sozialen Menschen richtet.

Zentrales Element des Modells „GildenHäuser“ ist der „Club“. Er gewährleistet den formalen Rahmen für die Belange der Anlage und seiner Bewohner. Nachhaltig funktionieren Gemeinschaften erfahrungsgemäß nur dann, wenn klare Strukturen eingerichtet und aufrechterhalten werden. Der Club bildet sich aus den Bewohnern, vergibt Ämter an seine Mitglieder und stellt die individuellen Kompetenzen der Clubmitglieder sowohl der Gemeinschaft

als auch den einzelnen Mitgliedern zur Verfügung. Zentraler Ansatz ist dabei auch, dass mittels des Clubs die Mitglieder vor der ansonsten üblichen Fremdbestimmung durch externe Betreiber geschützt werden.

Die räumliche Nähe und die allen ausreichend zur Verfügung stehende Zeit ermöglichen, nahezu alle Entscheidungen des Clubs bis zu einem weitestgehenden Konsens oder Kompromiss zu diskutieren und zur Abstimmung zu bringen. Verbleiben Differenzen, obliegt es der Clubführung zu moderieren oder externe Hilfe hinzuzuziehen.

Zentral für den Erfolg des Konzeptes ist, dass der Club seine Aufgabe, das Zusammenleben harmonisch zu gestalten, erfolgreich wahrnimmt. Die Voraussetzungen sind durch die Auswahl der Bewohner, die bestehende Privatsphäre der Bewohner, die Wirkung der Baulichkeiten auf die Bewohner, die Eingebundenheit in Aktivitäten und soziale Strukturen, überdurchschnittlich gut.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass dem Club dieses gelingt und die Mieter durch ausgefüllte Tage und das „Eingebundensein“ in eine Gruppe sich in ihrer Persönlichkeit positiv entwickeln, kommt der Frage, wer in die Wohnanlage einziehen darf, besondere Bedeutung zu. Daher wird die Auswahl von Bewerbern für die Einmietung in die GildenHäuser zu einer der zentralen Aufgaben des Clubs gehören.

Sobald mehrere Anlagen von GildenHäuser realisiert worden sind, ist zu erwarten, dass eine Vernetzung zwischen den Standorten vollzogen wird. Damit wird es möglich, Kompetenzen, die an einem Standort vorhanden sind, durch Vorträge, Hospitationen, Seminare u.ä. anderen Standorten zur Verfügung zu stellen. Auch der Erfahrungstransfer aus Projekten wie Aufbau eines Lokals, Ladens, Konzertes, Ausstellungen etc. bieten sich an.

## 2.5 DAS GRUNDSTÜCK

Nach aktuellen Annahmen ist von einer überbauten Fläche von gut 3.000 qm und einer erforderlichen Grundstücksgröße von rund 8.000 qm auszugehen.

Die Ortschaft Morschenich (Alt) [https://www.google.com/maps/place/52399+Merzenich-Morschenich/@50.8671386,6.5374714,16z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x47bf4231f40e3447:0x413be08ce2e3196c!8m2!3d50.8663646!4d6.5423802!16s%2Fq%2F121\\_zr7f?entry=ttu](https://www.google.com/maps/place/52399+Merzenich-Morschenich/@50.8671386,6.5374714,16z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x47bf4231f40e3447:0x413be08ce2e3196c!8m2!3d50.8663646!4d6.5423802!16s%2Fq%2F121_zr7f?entry=ttu) wird, anders als geplant, nicht für den Tagebau abgerissen, sondern wieder belebt. Hier könnte das Projekt realisiert werden. Die Strukturentwicklungsgesellschaft NEULAND HAMBACH GmbH ist Ansprechpartner. <https://www.neuland-hambach.de/aktuelles/artikel/neustart-fuer-morschenich-alt-das-braunkohledorf-wird-zum-zukunftsdorf> .

Das Grundstück könnte durch einen Erbbaurechtsvertrag mit festem Erbbauzins genutzt werden.

## 2.6 DER BAUKÖRPER

### a. Zusammenfassung:

- Die GildenHäuser orientieren sich in erster Linie an jahrhundertlang bewährten, klassischen Bau- und Gestaltungsgrundsätzen. Die harmonische und gesunde, Wohlbefinden und Wohlfühl fördernde bauliche Realisierung der GildenHäuser bis ins Detail wird hierbei als Erfolgsfaktor gesehen. Eine heterogene Bauweise, weiß gekälkte

Fassaden in Ziegel- oder Putzbauweise mit übergroßen Sprossenfenstern beziehen sich auf Vorbilder der Region.

- Die Errichtung der Gebäude wird unter Berücksichtigung aktueller energieeffizienter und baurechtlicher Vorgaben mit wohngesunden Materialien und Techniken umgesetzt.
- Die konzipierte Anlage der GildenHäuser unterliegt nicht der Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV), der Beherbergungsstättenverordnung (MBeVO) oder der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO-NRW).
- Zur Realisierung des Konzeptes „GildenHäuser“ werden rund 8.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche benötigt. Darin enthalten sind Verkehrsflächen, die nicht exklusiv den GildenHäusern zur Verfügung stehen müssen.
- In der Anlage sollen bestehende und ortsbildprägende Gebäude als Gemeinschaftsräume integriert werden. Bestehende Einfamilienhäuser können mittels Verbindungsbauten zu Flügeln zusammengefasst und Teil der Anlage werden.
- Auf dem Grundstück sollen 50 zweigeschossige, traufenständige, 47 bis 59 m<sup>2</sup> große Reihenhäuser mit flachem Satteldach als Vier-Flügel-Anlage gebaut werden. Die netto Raumhöhe ist mit 3 m geplant. Das Innere der Anlage wird durch mehrere als Durchfahrt ausgebildete Tore erschlossen und soll durch Varianten der Fenster- und Dachgestaltung heterogen erscheinen und so dem Eindruck der Uniformität entgegenwirken.
- Die Anlage bildet einen Platz, der mit Bäumen bepflanzt auch als Veranstaltungsfläche dient. Den der Erschließungsseite zugewandten Eingängen der Reihenhäuser ist ein Patio von der gleichen Fläche wie die Grundfläche des Reihenhauses vorgelagert. Die Nutzfläche der Erdgeschossebene wird 3.000 m<sup>2</sup> betragen.

### b. Die Namensgebung

Der Name „GildenHäuser“ für das Konzept, die Gesamtanlage und den Baukörper wurde gewählt, weil der Begriff *Gilde* ganz allgemein für den Zusammenschluss Gleichgesinnter steht. Hier verweist er auf eine aktive Gemeinschaft, die sich mittels gemeinsamer und freudvoller Aktivitäten sinnstiftend engagiert und drohender Vereinsamung entgegenwirkt.

Mittels des Begriffs *Häuser* wird die Eigenständigkeit der Wohnsituation betont.

Die Altertümlichkeit des Begriffs *Gilde* stellt zudem eine unmittelbare Beziehung zu den historischen *Beginenhöfen* her. Diese urbanen Institutionen entstanden europaweit ab dem Mittelalter und erlebten bis in das 18. Jh. verschiedene Blütephasen. Gestalterischer und inhaltlicher Ausgangspunkt für die GildenHäuser sind flandrische Beginenhöfe aus dem 15. Jh., die heute zum Weltkulturerbe zählen.

Das Projekt GildenHäuser entwickelt den Ansatz der Beginenhöfe weiter und transferiert ihn inhaltlich und baulich in die Erfordernisse der heutigen Zeit.

### c. Die Gestaltung der Gesamtanlage

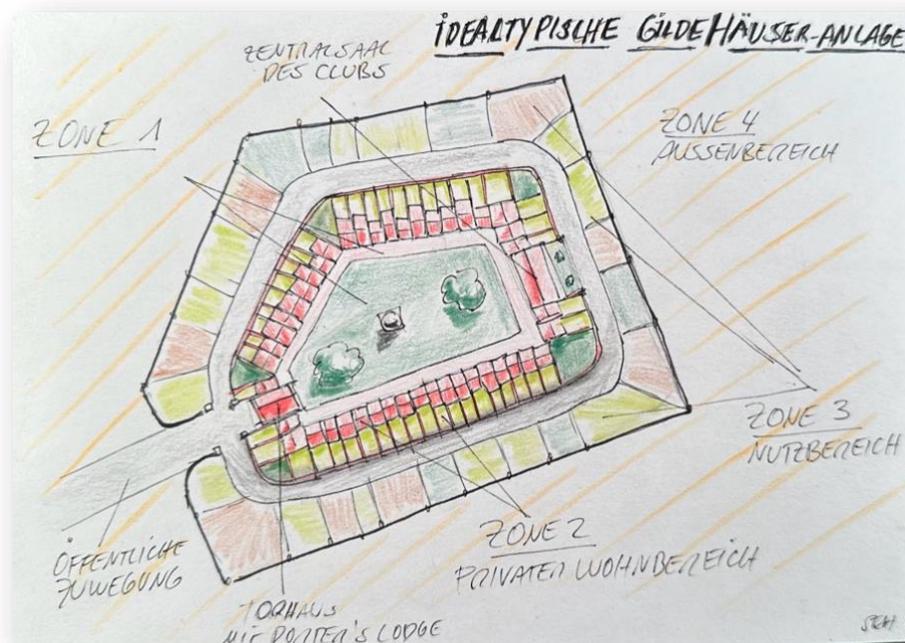
Stimmige Architektur wirkt sich positiv auf seelische Gesundheit und das soziale Gefüge aus. Aktuelle Forschungsergebnisse aus dem Bereich der Architekturpsychologie belegen darüber hinaus, dass sich die Wirkung von Architektur auf ältere Menschen wesentlich intensiviert - je unsicherer der Mensch wird, desto mehr Einfluss hat die räumliche Umgebung auf seine Lebensqualität. Die Gestaltung der GildenHäuser unterscheidet sich daher grundsätzlich von bisher bestehenden „Alten-Immobilien“. Im Gegensatz zu zeitgenössischen Seniorenheimen, die von Außen- und Innenarchitektur nur geringe oder keine gestalterischen Unterschiede zu

Funktionsbauten wie etwa Kliniken oder Rehasentren aufweisen, verfolgen die GildenHäuser einen grundlegend anderen Ansatz.

Die GildenHäuser orientieren sich in erster Linie an jahrhundertlang bewährten, klassischen Bau- und Gestaltungsgrundsätzen. Die harmonische und gesunde, das Wohlbefinden und Wohlgefühl fördernde bauliche Realisierung der GildenHäuser bis ins Detail wird hierbei als erfolgskritisch angesehen. Als essenziell prägendes Element genießt sie in diesem Konzept entsprechend hohe Bedeutung, was durch eine detaillierte und bindende Gestaltungssatzung sichergestellt wird.

#### d. Gestaltung und Flächen- bzw. Raumprogramm

Auf einer Gesamtfläche der Anlage von rd. 8.000 m<sup>2</sup> befindet sich der Baukörper der GildenHäuser-Anlage. In vier unterschiedlich langen Flügeln ist der Baukörper der GildenHäuser auf einem asymmetrisch trapezförmigen Grundriss angelegt und bildet auf diese Weise einen umschlossenen und geschützten Innenhof. Jeder dieser vier Gebäudeflügel verfügt über einen sicherbaren Zugang zum Innenhof.



*Idealtypischer Übersichtsplan der GildenHäuser-Anlage*

Auf der Schmalseite befindet sich der Haupteingang zum Innenhof mit *Porter's lodge*, gegenüberliegend das Haupthaus des Clubs, das sich in Gestaltung und Größe deutlich von den einzelnen GildenHäusern absetzt.



*Beispiel Haupteingang und Porter`s Lodge*

50 zweigeschossige, traufenständige Gildenhäuser mit flachem Satteldach verteilen sich in heterogener, klar voneinander abgegrenzter Reihenhausbauung auf die vier Flügel der Anlage, die sich lückenlos um die Grünfläche im Herzen der Anlage gruppieren. An Haupteingang und Haupthaus des Clubs sowie beiden Seitenflügeln der Anlage befinden sich jeweils allgemein zugängliche Treppenhäuser zu den Obergeschossen der Gildenhäuser, von denen mindestens zwei mit Aufzugsanlagen versehen sind. Jedes einzelne GildenHaus verfügt auf der Frontfassade zum Innenhof über mindestens ein hohes Fenster nebst individuellem Haupteingang.



*Beispiel eines historischen Beginenhofes mit begrünem Innenhof*

Auf der Rückfront mit Hinterausgang befindet sich jeweils ein kleiner ummauerten Hof / Patio mit individueller Toreinfahrt, die den unmittelbaren, individuellen Zugang zur o.g. öffentlichen Zuwegung bzw. dem Öffentlichen Raum sicherstellt.



*Beispiel von Patios mit individueller Eingangstür*

Die Patios der Gilden Häuser werden ringförmig von einer öffentlichen Zuwegung umschlossen, die sich in Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten mit dem öffentlichen Raum verzahnt. In diesem Bereich sind weitere Nutzbereiche der Gilden Häuser-Anlage wie Parkplätze, Remisen, aber auch Werkstätten und Nutzgärten, vorgesehen:



*Beispiel von Nutzgärten außerhalb des Kernbereiches der Gildenhäuser*





Das Erdgeschoss jedes einzelnen GildenHouses ist ausschließlich für den privaten Wohnbereich der jeweiligen Bewohner vorgesehen und verfügt - je nachdem, ob es sich um ein GildenHaus für eine oder zwei Personen handelt – über eine Wohnfläche von rd. 50 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup>, hier beispielhaft aufgeführt:

*Wohnfläche Gildenhaus*

<b>1 Personen-GildenHaus</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>Summe m<sup>2</sup></b>
Flur	3	1	3
Wohnzimmer	27	1	27
Schlafzimmer	10	1	10
Bad	7	1	7
<b>Summe</b>			<b>47</b>

<b>2 Personen-Gildenhäuser</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>Summe m<sup>2</sup></b>
Flur	5	1	5
Wohnzimmer	29	1	29
Schlafzimmer	9	2	18
Bad	7	1	7
<b>Summe</b>			<b>59</b>

Mit der geringen Wohnflächen schließen die Gildenhäuser an das `Tiny House Movement`, eine gesellschaftliche Bewegung mit Ursprung in den USA, an. Diese Bewegung propagiert das Leben in kleinen Häusern, appelliert an das Umweltbewusstsein und wendet sich zugleich an Personen mit geringem Einkommen.

Als Tiny Houses wird in Deutschland ein Wohnhaus bezeichnet, dessen Nutzfläche weniger als 50 m<sup>2</sup> beträgt. In den USA ist der Begriff `tiny house` seit 2017 gesetzlich verankert und bezeichnet dort ein Haus mit maximal 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In dem Konzept der Gildenhäuser wird mit der geringen Wohnfläche - zusätzlich zu dem Aspekt des Umweltschonung und Kostengünstigkeit – auch die Entlastung der Mieter von der Arbeit, die mit einer umfangreichen Wohn- und Gartenfläche verbunden ist, bezweckt.

Untypisch für das `Tiny House Movement` ist in dem Konzept der Gildenhäuser jedoch, dass den Mietern zusätzlich die Clubräume in dem Obergeschoss zur Verfügung stehen.

Die Obergeschosse sämtlicher Gildenhäuser sind miteinander verbunden. Diese Räumlichkeiten sind von den individuellen Apartments der Bewohner getrennt und bilden die für alle Bewohner nutzbaren Räumlichkeiten des Clubs. Neben einem Zentralraum im Haupthaus des Clubs sind in den Obergeschossen Gästezimmer, Küche, Esszimmer, Bibliothek, verschiedene Werkstätten, Büro und weitere Gemeinschaftsräume, wie der Andachts- und Verabschiedungsraum, vorgesehen.



*Beispiel Haupthaus des Clubs*

*Clubflächen*

<b>Nutzung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>Summe m<sup>2</sup></b>
Speisesaal	75	1	75
Wohnraum/ Halle / Gem. Raum	90	1	90
Treppenhäuser	18	4	72
Bibliothek	40	1	40
Gestalten	30	1	30
Schneiderei	30	1	30
"Lebenswelt Büro"	20	1	20
Lagerraum	30	1	30
Werken	30	1	30
Fitness/ Sauna	50	1	50
Medizinraum	30	1	30
Verabschiedung	15	1	15
Küche	40	1	40
Wirtschaftsräume	40	2	80
Büro Verwaltung	15	2	30
Gästezimmer	15	6	90
Reserve	50	1	50
Technik	40	2	80
Flure	400	1	400
<b>Summe</b>			<b>1.282</b>

	<b>m<sup>2</sup></b>	
25 Wohnhäuser für eine Person	1.175	
25 Wohnhäuser für zwei Personen	1.475	
<b>Zwischensumme</b>	2.650	2.650
Clubflächen		1.282
Verschnitt		68
<b>Summe</b>		<b>4.000</b>

e. Bauprogramm und Investition

Es handelt sich hier um grobe Schätzwerte, welche mehr den Kalkulationsweg erläutern, als eine exakte Berechnung darstellen!

Zur Realisierung des Projektes GildenHäuser wird von einer erforderlichen Grundstücksgröße von rd. 8.000 m<sup>2</sup> ausgegangen. Für Morschenich wird der Bodenrichtwert mit 180,- € angenommen.

Üblicherweise beträgt der jährliche Erbbauzins zwischen 3 und 5 Prozent des Grundstückswerts. Hier wird von 4 % ausgegangen, so dass der Erbbauzins mit 57.600,- € pro Jahr in die überschlägige Kalkulation aufgenommen wird.

Für 25 Doppel- und 25 Einzelapartments wird von einem Flächenbedarf von 2.650 m<sup>2</sup> ausgegangen. Die Räumlichkeiten der zusammengefassten Obergeschosse aller GildenHäuser - des Clubs - inkl. der Treppenhäuser sind insgesamt mit rund 1.300 m<sup>2</sup> kalkuliert.

Die Gesamtfläche zu bauender Wohn- und Clubflächen beträgt rd. 4.000 m<sup>2</sup>.

Die Baukosten von 2.500,- €/m<sup>2</sup> sind vorsichtshalber hoch und ohne Berücksichtigung des Skaleneffektes der Reihenhausbebauung angesetzt, sodass sich Baukosten in Höhe von € 10.000.000,- ergeben.

## 2.7 DIE VERMIETUNG

Von den 1.282 m<sup>2</sup> Clubflächen entfallen auf jeden der 75 Bewohner der GildenHäuser anteilig 17 m<sup>2</sup>.

Nimmt man die durchschnittlich 35 m<sup>2</sup> privater Wohnfläche hinzu, so trägt jeder der Bewohner die Mietbelastung für 52 m<sup>2</sup>.

Geht man von einer Verzinsung der Bauinvestition mit 4,5 % aus, so ergibt sich die Erwartung einer Kapitalverzinsung in Höhe von 450.000,- pro Jahr.

Zuzüglich des Erbbauzinses von 57.600,- € ergibt sich ein Zahlungsfluss von insgesamt 507.600,- € pro Jahr.

Daraus errechnet sich ein Nettomietpreis von 10,60 €/ m<sup>2</sup> und eine Bruttowarmmiete von 13,60 € je m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Mietbelastung beziffert sich demnach mit 706,- € je Platz und liegt damit unter der Zielmarke von 1.000,- €.

Eine Verschiebung ergibt sich aus der anteilig kleineren bzw. größeren Wohnfläche je nachdem, ob ein Doppel- oder Einzelappartement gemietet wird. Die Auswirkungen sind jedoch hier zu vernachlässigen, weil der Anteil an den Clubflächen je Bewohner immer gleichbleibt.

Da bei einer Wohnfläche auf Erdgeschosebene von 2.650 m<sup>2</sup> und einer verplanten Fläche im Obergeschoss von 1.282 m<sup>2</sup> eine Differenz von 1.368 m<sup>2</sup> verbleibt, stehen im Obergeschoss 1.368 m<sup>2</sup> Fläche zur freien Vermietung zur Verfügung. Diese Option ist weder bei den Kosten noch bei den Erlösen berücksichtigt.

Da das Modell Menschen mit einer durchschnittlichen Rentenhöhe offenstehen soll, ist die Belastung mit einer Summe von unter 1.000,- € als diesem Ziel entsprechend anzusehen.

### **3 DER MARKT**

#### **3.1 DER BEDARF AN SENIORENGERECHTEN WOHNUNGEN**

Der bundesdeutsche Bedarf an Wohnungen für Ältere ergibt sich aus der prognostizierbaren Zahl der Haushalte in Deutschland mit Personen über 70 Jahren. Diese wird im Jahr 2025 bei rund 10 Mio. liegen. Zur Bedarfsdeckung sollten dann mindestens 2 Mio. seniorengerechte Wohnungen verfügbar sein. Nach offiziellen Schätzungen liegt der heutige Bestand bei rund 450.000 Wohnungen.

#### **3.2 DIE BESTEHENDEN KONZEPTE**

Konventionelle Alten- und Pflegeheime zeigen sich heute als ausdifferenziertes Geschäftsmodelle, die sich vorrangig nach dem sozialen Status, sprich Höhe der verfügbaren Rente der Bewohner unterscheiden. Konzeptionelle Weiterentwicklungen beziehen sich auf einzelne Aspekte. In dem Modell der Hausgemeinschaften beispielsweise auf die Beschäftigung der Bewohner, allerdings unter Beibehaltung der konventionellen Rollenverteilung – (Heim-)Betreiber vs. (Heim-)Bewohner. Diese Rollenverteilung beinhaltet einen Interessenkonflikt zwischen Leistungserbringer, der an möglichst geringem Aufwand, und dem Leistungsempfänger, der an möglichst umfassender und hochwertiger Leistung interessiert ist. Dieser Konflikt wird verschärft durch das Bestreben der Betreiber, zusätzliche Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für Bewohner zu generieren.

Unweigerlich geht dieser Interessenkonflikt zu Ungunsten dessen aus, dessen Leistung weniger gut messbar ist. Stehen Unterbringungs- und Dienstleistungsgüte der eindeutig messbaren Größe „Zahlung“ gegenüber, so ist die Zahlung besser messbar als die Leistungsgüte. Hier wird der Konflikt des Leistungsaustausches in der Regel zulasten der Bewohner ausgehen.

Es liegt daher nahe, dass Betreiber zudem aus rein wirtschaftlichen Erwägungen ein Interesse an einem möglichst hohen Pflegegrad der Bewohner haben, weil sich durch höhere Pflegebedürftigkeit der Bewohner der Auslastungsgrad des Personals und der Umsatz je Bewohner steigern lassen. Versuche diesen Gegensatz durch Überwachung bzw. Kontrolle (QM-Systeme, Aufsichtsorgane, Standards) aufzulösen, haben bisher keine nachhaltigen Erfolge gezeigt.

Alternative Wohnformen, vor allem privat organisierte kleine Wohngemeinschaften, leiden unter der geringen Anzahl von Bewohnern. Die Mengenschwelle (Anzahl der Bewohner) zur Erreichung eines gleichbleibenden Durchschnittsalters wird in Datenmodellen erst bei mehr als 35 Bewohnern erreicht.

Das Modell des Mehrgenerationenhauses konnte sich nicht durchsetzen, weil die Ansprüche und Erwartungen der Beteiligten per se unterschiedlich sind und sich zudem asynchron entwickeln.

Bei neueren Modellen bewähren sich sog. „Altensiedlungen“, z.B. ein Baugebiet in Meppen, das exklusiv für altengerechte Häuser ausgewiesen ist, und werden stark nachgefragt. Langzeitbeobachtungen, insbesondere nach Auszug der Erbauer (Pioniergeneration), liegen jedoch noch nicht vor.

Die Zugangsschwelle in dieses Modell ist wegen der privat zu tätigen Bauinvestition hoch, weshalb es nur die kleine Gruppe sozial besser gestellter Haushalte ansprechen kann.

---

### 3.3 DER LOKALE MARKT

Die für den Erstbezug relevante Altersgruppe der 65 bis 79-Jährigen wird nach aktueller Prognose<sup>2</sup> bis 2040 um 39 % wachsen. Die Gruppe der über 80-Jährigen sogar um 42 %.

Die Gruppe der Menschen im Kreis Düren über 65 Jahre ist heute mit rund 60.000 Personen zu beziffern. Bis 2040 wird diese Ziffer auf mindestens 84.000 ansteigen.

Von diesen wiederum wird nur etwa ein Drittel, 28.000, nach den oben definierten Kriterien für dieses Konzeptes als geeignet eingeschätzt. Die Auslastung der 75 Plätze der GildenHäuser kann bei der Größe des Marktes von 28.000 Personen als sicher angesehen werden.

---

<sup>2</sup> Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Deenst GmbH

## **4 DIE BETEILIGTEN**

### **4.1 DER INVESTOR**

Aufgabe des Investors ist es, das Grundstück zu erwerben, sowie den Bau zu realisieren und zu vermieten.

Zudem schließt der Investor mit dem IFESA e.V. einen Vertrag, der die Einhaltung des Konzeptes der GildenHäuser regelt. Dies umfasst auch die Abstimmung der Baugestaltung auf Basis einer Gestaltungssatzung bzw. Übernahme von verbindlichen Vorgaben der Baugestaltung. Vergleichbar einer Zertifizierung werden die vertraglich gesicherten Gestaltungsregelungen bei Änderungen durch Gutachter, die IFESA vorgibt, abgenommen.

Weiterer Regelungsinhalt können Erstattungen von Kosten für Vorarbeiten sein, die IFESA an externe Dienstleister gezahlt hat.

Die Leistungsbeziehungen zwischen dem GildenHäuser Bürgewald Club e.V. und dem Investor werden privatvertraglich geregelt.

### **4.2 DER INITIATOR: IFESA E.V.**

Der Verein `Initiative für ein selbstbestimmtes Alter`, IFESA e.V. ist im Februar 2017 gegründet worden, beim Amtsgericht Köln (VR 19241) als gemeinnützige Körperschaft eingetragen und verfolgt ausschließlich begünstigte Zwecke der Altenhilfe (§ 52 Abs 2, Satz 1 Nr. 4 AO).

Ziel von IFESA ist es, das Konzept der GildenHäuser zu konkretisieren, die Realisierung dieses Konzeptes zu initiieren und die Realisierung wissenschaftlich zu begleiten.

IFESA verfolgt keine kommerziellen Ziele und wird ehrenamtlich getragen.

[www.ifesa.org](http://www.ifesa.org)  
[info@ifesa.org](mailto:info@ifesa.org)

Die Begleitung der Realisierung erfolgt auf vertraglicher Grundlage mit dem Investor. Sie stellt, vergleichbar der Teilnahme an einem Franchisesystem, sicher, dass Zusagen aus der Phase der Projektinitiierung und die Konzeptvorgaben eingehalten werden. IFESA arbeitet zu diesem Zweck mit kommerziellen Dienstleistern, die das IFESA Konzept internalisiert haben, zusammen und empfiehlt deren Beauftragung.

Innovationen für ein selbstbestimmtes Alter e.V. (IFESA), Neumarkt 1 c, 50676 Köln

### **4.3 DIE MIETER**

Mieter in der Wohnanlage kann nur werden, wer ein Angebot zur Mitgliedschaft in dem Club hat.

Die Mieter schließen mit dem Investor Mietverträge über die selbstgenutzten Wohnräume im Erdgeschoss der Anlage, inkl. Patio. Das Mietobjekt ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und rechnet seine Versorgungsleistungen wie Wasser, Abwasser und Strom

unmittelbar mit den Versorgern ab. Erwartet wird, dass die Wärmeversorgung durch den Vermieter erfolgt.

Die Mieträume werden als eigenständiger Haushalt mit eigener Postadresse geführt.

Das Hausrecht liegt uneingeschränkt in Händen des Mieters.

Neben der Mietereigenschaft als Nutzer der Räume, gewinnen hier auch persönliche Eigenschaften der Mieter an Bedeutung. Diese sollen hier kurz skizziert werden:

Typischerweise herrschen bei Menschen zwei Vorstellungen zu einem Leben in der dritten Lebensphase vor:

- Eine Gruppe vertritt die Auffassung, dass sich weder durch Austritt aus dem Berufsleben noch durch zunehmendes Lebensalter wesentliche Veränderungen ergeben. Negativerfahrungen wie Vereinsamung, Fremdbestimmung, bis hin zu Suchtverhalten wie Alkoholismus werden wie Sinn- und Selbstwertfragen auf andere, nicht jedoch auf die eigene Person bezogen. Diese Haltung ist häufig bei statusorientierten Menschen zu finden und verhindert eine bewusste Vorbereitung auf die dritte Lebensphase.
- Die andere Gruppe vertritt die Auffassung, dass nur durch grundlegende Änderungen der Lebenseinstellung in einer relativ frühen Phase des Älterwerdens ein nachhaltiges Lebensmodell für die dritte und letzte Lebensphase erarbeitet werden kann. Diese Haltung setzt ein hohes Maß an Reflektion voraus und ist typischerweise vorrangig bei spirituell orientierten Menschen zu finden. Das so erreichte Lebensmodell schließt eine Lösung für die Lebensphase bis hin zum eigenen Ableben mit ein.

Das hier vorgestellte Konzept spricht die zur zweiten Gruppe gehörenden Menschen an. Erkennbar wird die Zugehörigkeit zur ersten oder zweiten Gruppe an dem Umgang mit folgenden Fragen:

- Wie genau prognostiziert man die Häufigkeit und Intensität zukünftiger sozialer Kontakte?
- Welchen sozialen Status kann und will man zukünftig durch welche Teilhabe an Konsum- und Staturelementen ausdrücken?
- Wie stellt man sich all dies unter der Prämisse einer Verschlechterung der eigenen Gesundheit vor?
- Welche finanziellen Belastungen sind für den Lebensabend kalkuliert und leistbar?
- Wie stellt man sich die Lebenssituation in den letzten 12 Monaten vor dem Tode vor?

Gute Voraussetzungen für eine positive Haltung zu dem Konzept bringen zudem Menschen mit, die sich bereits in der Vergangenheit intensiv in soziale, insbesondere ehrenamtliche Strukturen eingebunden haben.

Eine weitere Voraussetzung ist eine reflektierte und differenzierte Einstellung zu statusbildendem Besitz. Die ausgeprägte Einheitlichkeit der Gildenhäuser sowie die geringe Wohnfläche können das Selbstwertgefühl von Mietinteressenten irritieren und das Streben nach unbedingter Individualität stören.

Hieraus ergibt sich, dass für dieses Modell Menschen geeignet sind, die sich bereits mit den o.g. existentiellen Fragen beschäftigt haben und eine Alternative zu konventionellen Modellen suchen.

Auch bereits bestehende Gruppen, wie Vereine, Pensionäre aus bestimmten Berufsgruppen, Nachbarschaftskreise der Region wären bei der Auswahl von Mietinteressenten bevorzugt zu berücksichtigen.

Zusammengefasst ergibt sich hinsichtlich der Auswahlkriterien für den Kreis der Bewohner, dass reflektierte Menschen mit geringerem Statusdenken und Erfahrungen aus sozialem Engagement besonders für das Bewohnen der GildenHäuser eignen.

#### **4.4 DER CLUB**

Die Mitgliedschaft im Club hat ein Mietvertragsangebot für ein Haus der GildenHäuser zur Voraussetzung. Verlust der Mietereigenschaft führt zu Verlust der Mitgliedschaft im Club.

Der „GildenHäuser Bürgewald Club e.V.“ wird vor Beginn der Vermietung als eingetragener Verein gegründet und in seiner Grundstruktur und den zentralen Regularien festgelegt. Bis zur vollständigen Vermietung übernehmen die Mitglieder des IFESA e.V. die Verantwortung für den Club. Dies umfasst insbesondere die Auswahl der Mietinteressenten.

Sobald die Mietverträge geschlossen sind und die Mitgliedschaftsanträge für den Club angenommen worden sind, werden die Ämter innerhalb des „GildenHäuser Bürgewald Club e.V.“ durch Wahlen aus dem Kreis der Mieter erstmals besetzt, die damit die Verantwortung übernehmen.

Aufgaben der Club sind:

- Organisation und Moderation von Aktivitäten.
- Auswahl neuer Mieter nach den definierten Kriterien.
- Förderung der Kommunikation der Mieter untereinander.
- Ggf. Pflege der Wohnanlage „GildenHäuser“.
- Ggf. Mitinkasso im Auftrag des Investors.
- Vergabe von Ämtern (Präsident/Präsidentin, Innen- und Außendarstellung, Gesundheitsfürsorge, Kommunikation, Haustechnik & IT, etc.).

Alle Ämter werden für zwei Jahre an ein Mitglied vergeben. Vorgesehen ist aus bewährter Praxis, dass jeweils zwei Mitglieder, Amtsinhaber und Stellvertreter, das Amt gemeinsam ausüben, und jährlich jeweils ein Amt neu gewählt wird. Eines der beiden Mitglieder befindet sich somit in seinem zweiten, das andere in seinem ersten Amtsjahr.

Möglich ist, dass der Club Mitarbeiter einstellt. Ein Bedarf oder eine Refinanzierbarkeit für Mitarbeiter ist in diesem Konzept jedoch nicht vorgesehen.

Nach Erfahrung aus dem ehrenamtlich/ gemeinnützigen Bereich, wird erwartet, dass sich der Club so organisiert, dass täglich Essen durch wechselnde Teams zubereitet wird. Diese können auf Produkte, etwa aus den Aktivitäten „Garten“ und „Tierhaltung“ zurückgreifen.

Unabhängig von steuerlichen und ggf. Gemeinnützigkeitsfragen kann der Club Erlöse aus Verkauf von Produkten aus Garten und Stall, sowie aus Übernahme der Bauunterhaltung (im Auftrag des Vermieters) der Anlage generieren.

Der Club erhält einen Beirat, der sich aus den Amtsinhabern der nächstgelegenen GildenHäuser zusammensetzt. Aufgabe des Beirates ist es, die vereinsrechtlich vorgesehenen Prüfungen des Rechnungswesens des Club e.V. vorzunehmen und als Beschwerdestelle und Schlichter zu fungieren.

Gemeinsames soziales Engagement kommt auch in den GildenHäusern besondere Bedeutung zu. Auf Basis vielfältigster Erfahrungswerte entfalten derartige sinnstiftende und tagesstrukturierende Tätigkeiten unmittelbar positive Wirkungen für die Gemeinschaft, die sich idealerweise auch für die GildenHäuser vollzieht.

Betont wird allerdings, dass das Clubleben selbstverständlich durch die Freiwilligkeit des Engagements, das Hausrecht in dem eigenen angemieteten Haus und damit die Privatsphäre des einzelnen Bewohners begrenzt wird .

## **5 DER WETTBEWERB**

Potenzielle Wettbewerber sind Betreiber von altengerechten Wohnungen und Häusern.

Der Seniorenpark Heideweg in Meppen beispielsweise bietet Grundstücke bzw. bereits errichtete altengerechte Häuser zum Kauf an.

Vergleichbare Konzepte, in welchen anteilig Gemeinschaftsflächen angemietet werden und die keinen Betreiber mit eigenen Interessen aufweisen, sind auf dem Markt nicht präsent.

## **6 ZEITPLAN**

### **6.1 KONZEPTIONSPHASE**

Diese Phase beinhaltet folgende Schritte:

- 

### **6.2 PLANUNGSPHASE**

In der Planungsphase werden die folgenden Schritte umgesetzt:

- 

### **6.3 BAUPHASE**

Die Bauphase beginnt mit Einigung über die Nutzungsrechte an dem Baugrundstück und endet mit Fertigstellung. In dieser Phase sind folgende Aufgaben zu bewältigen:

---

## 7 RISIKEN UND CHANCEN

### 7.1 RISIKEN

1. Die vorstehenden Überlegungen finden in einem dynamischen Umfeld statt. Planungen, die auf der Grundannahme der Stetigkeit basieren, sind stets risikobehaftet.
2. Das Konzept ist beispiellos und kann gerade ältere Menschen verunsichern. Infolgedessen kann die Erstvermarktung länger dauern als veranschlagt.
3. Das Land NRW und auch der Kreis Düren befinden sich mit Pensionierung der sog. Babyboomer demographisch in einem fundamentalen Umbruch. Infolgedessen werden in den kommenden Jahren in erheblichem Umfang Immobilien frei. Dieses Immobilienangebot kann in direkter Preiskonkurrenz zu den GildenHäusern stehen.
4. Der Nutzen und Wert von Club und Gemeinschaft ist nur teilweise zu objektivieren und damit anspruchsvoller zu vermitteln.

### 7.2 CHANCEN

1. Das Projekt GildenHäuser liefert auf einzigartige Weise eine innovative Lösung für künftige demographische Herausforderungen. Das auf vielen Ebenen wegweisende Dorf Bürgewald setzt dabei auch in Sachen `Leben im Alter´ zukunftsgerichtet neue Impulse.
2. Das Projekt wird erfolgreich realisiert und anschließend regional, landes- und bundesweit skaliert.
3. Weitere Projekte werden, differenziert nach verschiedenen Zielgruppen, realisiert und zu weiter verbesserten Konditionen vermietet.
4. Das Pilotprojekt *GildenHäuser Bürgewald* sieht, für den Fall, dass sich das vorgesehene Konzept in der Praxis als nicht tragfähig erweisen sollte, gesicherte Exit-Optionen vor. Die Gesamtimmobilie ist hochgradig fungibel und lässt sich mit geringen baulichen Eingriffen neu gliedern.