

Auch im Alter selbstbestimmt wohnen



Inhalt

Genossenschaft

- **Gemeinschaftliches Wohnen in einer Genossenschaft**
 - Entwicklung in NRW
 - Förderung
 - Chancen und Potenziale
 - Forschungsprojekt ExWoSt
- **Was ist eine Genossenschaft?**

- **Projektinformationen**
- **Literaturhinweise**
- **Informationen**
- **Termine**

"Gemeinschaftliches Wohnen in einer Genossenschaft"

Immer wieder wird im Rahmen unserer Tätigkeit das Thema Genossenschaft diskutiert. Denn diese Rechtsform beinhaltet Leit motive und grundlegende Werte wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, demokratisches Miteinander, Gleichheit und Solidarität, die für Wohngruppeninitiativen und Wohngruppen einen hohen Stellenwert haben. So haben wir schon 1999 unter dem Titel "**Die Genossenschaft als zukunftsweisendes Modell für gemeinschaftliches Wohnen im Alter**" eine Tagung durchgeführt.

In Nordrhein-Westfalen gab es damals kaum neu gegründete kleine Wohnungsbaugenossenschaften. Nun, fast zehn Jahre später, sieht die Lage anders aus. Mittlerweile haben sich Wohnprojekte als Genossenschaft gegründet.

Der **5. Wohnprojektetag** im Juni 2007 stand unter der Überschrift "Wohnprojekte und Genossenschaften", organisiert vom Regionalbüro Westfalen/WohnBund-Beratung NRW

in Kooperation mit Regionalbüro Rheinland/Verein Neues Wohnen im Alter e.V., Stiftung Trias, der GLS Gemeinschaftsbank Bochum sowie dem Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. (BzFdG). Der Wohnprojektetag dient dem Austausch und der Vernetzung zwischen Fachleuten, Wohnprojekten und Interessierten.

Während 1999 hauptsächlich Mitglieder von Wohngruppeninitiativen gekommen sind, nahmen 2007 auch viele Vertreter von Kommunen und Wohnungsunternehmen teil.

Auf der Tagung berichteten vor ca. 180 TeilnehmerInnen zwei Vertreter neu gegründeter Genossenschaften aus NRW über ihre Projektentwicklung und Erfahrungen. Michael Schneider erläuterte das Wohnprojekt "Amaryllis eG" in Bonn, eine junge Kleingenossenschaft, deren erstes Projekt z. Zt. im Bau ist (s. Seite 3). Manfred Walz erläuterte das Projekt "bunt-Stift" der Wohn-Raum eG in Bochum. Dieser neu gegründeten

Genossenschaft hat die Stadt Bochum ein Erbbaurecht angeboten. Das ehemalige Stiftsgebäude/Altenheim wird hier zu einem Mehr-Generationen-Haus, in dem SeniorInnen und Familien mit Kindern einziehen möchten, umgebaut. (siehe http://www.wohnbund-beratung-nrw.de/woprotag_07.html)

Das Thema Genossenschaft hat auch das Bauministerium in seine Förderung aufgenommen. Rainer Janssen vom Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW erläuterte in seinem Vortrag auf der Tagung die **Förderangebote des Landes NRW** für Wohnprojekte und ihre Rahmenbedingungen.

Der „Experimentelle Wohnungsbau“ in Nordrhein-Westfalen bietet die Möglichkeit, neue Wohnformen zu erproben. Neben der allgemeinen Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen kann die Gründung von Wohnungsgenossenschaften gefördert werden - verbunden mit den Zielen:

- Alternative zu den üblichen Einzel-Privatisierungen
- Schaffung von eigentumsähnlichen Wohnformen
- Erhalt bzw. Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum
- Stabile Wohnungsbestände

Die Förderung umfasst folgende Elemente:

- Beratungsförderung für den Aufbau des Genossenschaftsbetriebs (Zuschussförderung)
- Genossenschaftsgründungsförderung (zinsgünstiges Darlehen)
- Wohnungsbauförderung (zinsgünstiges Darlehen)

Fördervoraussetzungen für eine Beratungsförderung sind:

- eine Gruppe als Verein, Bauherrengemeinschaft, WEG, GbR, etc.)
- ein Grundstück (Erwerb/Pacht sollte sichergestellt sein)
- und Geld (Eigenkapital)

Die Höhe und auch das Verhältnis dieser unterschiedlichen Förderkomponenten werden im Einzelfall festgelegt. Die Förderung setzt voraus, dass mindestens 50 % der Haushalte in der Genossenschaft unterhalb der Einkommensgrenzen (Einkommensgruppe B) in der sozialen Wohnraumförderung sind. (siehe http://www.wohnbundberatung-nrw.de/woprotag_07.html)

"Neue" Genossenschaften bieten **Chancen und Potenziale**. Die Neugründungen überwiegen aufgrund von zwei Motiven. Ein Leitmotiv ist die Reaktion der Mieter auf den Verkauf ihrer Wohnungen (gegen den Verkauf von öffentlichen oder privaten Mietwohnungsbestand), z.B. in Gelsenkirchen und Oberhausen auch zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums. Bei Wohngruppen steht die Selbstversorgung mit geeignetem Wohnraum im Vordergrund, für sie bietet eine Genossenschaft die Umsetzung ihrer Vorstellung von einem gemeinsamen Wohnen und Leben in einem Wohnprojekt mit einem hohem Maß an Mitbestimmung und Selbstverwaltung (ohne Einzel-eigentumsbildung).

Auf der einen Seite hat die Trägerform Genossenschaft eine Bedeutung für die Wohnungspolitik und den Wohnungsmarkt hinsichtlich der demographischen Entwicklung und dem Verkauf von großen Mietwohnungsbeständen erhalten. Auf der anderen Seite ist es ein wichtiges Thema sowohl bei Mietern - insbesondere älteren Mietern - als auch bei Wohngruppeninitiativen, die einen Investor als Träger für ihr Wohnprojekt benötigen. Beide Zielgruppen brauchen eine langfristige Wohnsicherheit und möchten nicht vor dem Problem stehen: "Und wenn der Investor das Wohnobjekt verkauft, was dann?"

Weil das genossenschaftliche Bauen und Wohnen als ein wichtiger Beitrag und als dritte Säule der Wohnversorgung wieder entdeckt worden ist, wurde im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) das Forschungsfeld "Modelle des genossenschaftlichen Wohnens" eingerichtet. Die Ergebnisse liegen nun in mehreren Broschüren vor (siehe Literaturhinweise). Ansatzpunkte waren auch die Aspekte Altersvorsorge und Quartiersentwicklung. Denn wie Heinz-Werner Götz, Verbandschef des VdW Bayern (Verband bayrischer Wohnungsunternehmen) in einem Artikel in der "Die

Welt" zitiert wurde: "Genossenschaften könnten für Entlastung sorgen. In Gemeinschaften mit mehreren Generationen könnten Nachbarschaftshilfe sowie günstiges Wohnen verknüpft werden. Davon würden vor allem junge Familien mit Kindern aus Schwellenhaushalten sowie Senioren mit geringem Einkommen profitieren. Senioren könnten so lange wie möglich in den eigenen Wänden leben. Das bedeutet gleichzeitig weniger Ausgaben für den Staat."

Was ist eine Genossenschaft?

Eine Genossenschaft ist ein wirtschaftliches Unternehmen, das durch einen Zusammenschluss von Personen gemeinsam und gleichberechtigt betrieben wird. Das zentrale Anliegen von Genossenschaften ist es, gemeinsame wirtschaftliche, soziale und kulturelle Bedürfnisse zu befriedigen. Die Wesensmerkmale bzw. Ziele beinhalten Selbsthilfe, Selbstverantwortung, und Selbstverwaltung. Die Genossenschaftler in einer Wohnungsgenossenschaft sind zugleich Miteigentümer/Träger, Eigenkapitalgeber, Vermieter und Mieter.

Die Genossenschaft als Träger- und Rechtsform bietet Wohngruppen verschiedene Ansätze:

- **Nutzer-genossenschaft:** Gründung einer kleinen Genossenschaft für das eigene Wohnprojekt mit Eigen- und bei Bedarf Fremdkapital (Eigentümer und Mieter zugleich)
- **Dachgenossenschaft:** Gründung einer Genossenschaft, unter deren "Dach" unterschiedliche Wohngruppen, Hausgemeinschaften und Mieter Mitglieder sein können
- **"Altgenossenschaft" (Traditionsgenossenschaft):** Gewinnung einer bestehenden Wohnungsgenossenschaft als Investor, die für die Wohngruppe ein Wohnobjekt baut oder umbaut (jeder Haushalt wird Mieter und Mitglied der Altgenossenschaft)

Sabine Matzke, Mustafa Cetinkaya

Genossenschaftspotenziale

Modelle genossenschaftlichen Wohnens



Titelblatt der Broschüre "Genossenschaftspotenziale - Modelle genossenschaftlichen Wohnens - Entdecke die Genossenschaft (BMVBS)

Amaryllis eG – Ein genossenschaftliches Wohnprojekt für mehrere Generationen in Bonn-Beuel

Gemeinsam mit Alt und Jung, ökologisch nachhaltig und sozial engagiert – das waren und sind die entscheidenden Motive, die vor 15 Jahren in Bonn zur Gründung von Amaryllis geführt haben. Die Initiative, zunächst als gemeinnütziger Verein gegründet, zählt inzwischen mehr als 60 Mitglieder, darunter Alleinstehende, Paare und Familien mit Kindern.



1992 begann der Verein mit der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück. 2005 fand sich schließlich auf dem Gelände des von der Stadt Bonn in Beuel geplanten Wohn- und Wissenschaftsparks ein Grundstück, das wegen seiner günstigen Lage geeignet schien. Nach mehreren Anläufen, mit Höhen und Tiefen, dem Kommen und Gehen von Mitgliedern, machte der Verein sich an die Realisierung des Projekts.

Seitdem ist viel geschehen:

- Gründung der Genossenschaft Amaryllis eG im Juni 2006
- Reservierungsverträge für Wohnungen mit den Mitgliedern der Genossenschaft
- Individuelle Gestaltung der Grundrisse in Zusammenarbeit mit dem Architektenbüro Alte Windkunst, Herzogenrath
- Erwerb des Grundstücks von der Landesentwicklungsgesellschaft
- Entwicklung eines Finanzierungskonzepts mit Unterstützung der WohnBund-Beratung NRW GmbH Bochum (WBB)

- Darlehensverträge mit der GLS Gemeinschaftsbank eG, der Kredit-



anstalt für Wiederaufbau (KfW) und der NRW-Bank

- Erster Spatenstich 27. Juni 2006
- Baubeginn 6. November 2006
- Grundsteinlegung 24. Nov. 2006
- Richtfest 14. Juni 2007
- Einzug 1. Okt. bzw. 1. Dez. 2007

Wenn unser Wohnprojekt fertig ist, werden mehrere Generationen unter einem Dach (bzw. unter drei Dächern) zusammen wohnen. Die Amaryllis eG umfasst zurzeit 44 erwachsene Mitglieder zwischen 26 und 84 Jahren sowie 22 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren.

Als Organisationsform haben wir eine Genossenschaft gewählt. Vor allem folgende Gründe haben uns dazu bewogen:

- In der Genossenschaft sind Arm und Reich, Alt und Jung, Frauen und Männer gleichberechtigt.
- Im Vordergrund steht das „Wir“ und nicht das „Ich“.
- Es entscheidet die Mehrheit, niemand hat ein Vetorecht. Dadurch ist jederzeit die Funktionsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet.
- Die Genossenschaft baut auf den Talenten und Fähigkeiten ihrer Mitglieder auf. Wichtige Dienste wie Verwaltung, Mediation, Finanzcontrolling, Kinderbetreuung, werden in eigener Verantwortung geleistet.

Neben dem Erhalt der Selbstständigkeit und Eigenverantwortung der Be-

wohner wird die Verwirklichung einer Solidargemeinschaft angestrebt. Das bedeutet:

- Im Innenverhältnis gilt das Prinzip der Gleichbehandlung: Jedes Mitglied ist stimmberechtigt, unabhängig von der Höhe der gezahlten Einlage.
- Im Außenverhältnis werden Bürgen geworben, um gegenüber dem Finanzgeber höhere Sicherheiten zu bieten.

32 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (40 bis 100 qm) werden gebaut, davon 24 frei finanzierte und 6 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Wohnungen wurden in Werkstattseminaren zusammen mit den Architekten individuell konzipiert. Alle Wohneinheiten werden altengerecht und barrierefrei gebaut und entsprechen ebenso den Bedürfnissen von Familien und Kindern.

Die genossenschaftliche Pflichteinlage bei einer 40 qm großen öffentlich geförderten Wohnung beträgt 12 000 Euro, die Kaltmiete 4,80 Euro/qm bzw. 5,80 Euro/qm. Bei einer frei finanzierten 96 qm großen Wohnung fallen 35 000 Euro als Pflichteinlage an. Die Kaltmiete beläuft sich auf 8,20 Euro/qm (plus 0,50 Euro/qm als Anteil für die Gemeinschaftsflächen).

Die gemeinsam genutzten Außenanlagen und die Gemeinschaftsräume bilden Orte der Begegnung und des Miteinanders. Dieser Aspekt ist uns wichtig, auch im Hinblick auf die übrigen Bewohner des neu entstehenden Viertels.

Silke Gross, Amaryllis eG



Projektinformationen

Genossenschaft:

Amaryllis eG in Bonn
Amaryllis Projektsekretariat
Frau Gross, Tel. 02241-331244
silkegross@netcologne.de
www.amaryllis-bonn.de

Einige uns bekannte neu gegründete kleine Genossenschaften:

- in Bochum Wohnprojekt "buntStift" der **Wohn-Raum eG**
Kontakt: Elisabeth Zientz
Tel. 0234-301969 (ab 19.08.2007)
eMail: elisabeth.zientz@gmx.de
- in Siegen Bau- und Wohngenossenschaft **Lebendiges Wohnen eG**
Tel : 02 71 - 2 31 66 79
info@lebendiges-haus.de
www.lebendiges-haus.de
- in Oberhausen **Riwetho eG**
Tel. 0208-4686189
www.riwetho.de
- in Gelsenkirchen zwei Arbeitersiedlungen, Kontakte: Susanne Boymanns (GK, BI Wohnen in Hassel) 0209-639294; Traudel Tomshöfer (GK, Flöz Dickebank) 0209-21525

Termin

Regionaltreffen des Regionalbüros Rheinland am 29.08.2007
in Köln-Ehrenfeld zum Thema ambulante Pflege im Wohnprojekt
Kontakt:
Tel. 0221-215086 und 2407075

Literaturhinweise

"Erschließung von Genossenschaftspotenzialen", Bonn 2007, Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, bestellen unter: forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Forschungen - Heft 126

"Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften", Bonn 2007, Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, bestellen unter: forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Forschungen - Heft 125

"Kooperationen und Netzwerke zur Unterstützung von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften", wohnbund-informationen 1/2007, Hrsg. wohnbund e.V., München

Karhoff, Brigitte; Kiehle, Wolfgang
"Genossenschaftliches Wohnen als 'dritte Säule' der Wohnversorgung"
Zeitschriftenartikel aus: RaumPlanung Nr.122, 2005

"Die Genossenschaft als zukunftsweisendes Modell für gemeinschaftliches Wohnen im Alter"
Dokumentation der Veranstaltung am 24.September 1999 in der Zeche Carl in Essen, Hrsg. Regionalbüro Westfalen/WohnBund-Beratung NRW, Bochum

Detlef Grumbach **"Engagierte Gemeinschaften - für Unabhängigkeit, Qualität und gesellschaftliche Innovationen"**, Berlin 2006, Hrsg. zdK, taz, Greenpeace energy

Henning Scherf **"Grau ist bunt - Was im Alter möglich ist"**, Freiburg im Breisgau 2006

Alfred Kreuzer **"Altengerechte Wohnquartiere - Stadtplanerische Empfehlungen für den Umgang mit der demografischen Alterung auf kommunaler Ebene"**, Dortmund 2006, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 125, Hrsg. IRPUD

Informationen

Mehrgenerationen-Wohnprojekt sucht noch Bewohner/innen
buntStift in Bochum-Langendreer, Stiftstr. 40 , Kontakt:
Elisabeth Zientz, Tel. 0234-301969
eMail: elisabeth.zientz@gmx.de

Genossenschaften war das Thema des **5. Wohnprojekttag NRW**. Er war wieder ein Erfolg. Die Vorträge und Bilder sind unter http://www.wohnbund-beratung-nrw.de/woprotag_07.html abgespeichert und einzusehen.

Die vom MAGS herausgegebene **Broschüre "Neue Wohnprojekte für ältere Menschen - Gemeinschaftliches Wohnen in NRW"** ist im April 2007 in der 8. Auflage erschienen.

Regionalbüros "Neue Wohnformen im Alter"
gefördert durch das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen - MAGS

Regionalbüro Rheinland Neues Wohnen im Alter e.V.

Erika Rodekirchen
Margot Opoku-Böhler
Tel.: 0221/215086
Fax: 0221/9231887
nwia.ev@t-online.de
www.nwia.de

Regionalbüro Westfalen WohnBund-Beratung NRW GmbH

Sabine Matzke
Mustafa Cetinkaya
Tel.: 0234/90440-50/-51/-90
Fax: 0234/9044011
sabine.matzke@wbb-nrw.de
mustafa.cetinkaya@wbb-nrw.de
www.wohnbund-beratung-nrw.de

Impressum: Regionalbüro Westfalen
Texte: Silke Gross, Amaryllis eG
Sabine Matzke
Mustafa Cetinkaya
Fotos: Silke Gross, Amaryllis eG
Gestaltung: Regionalbüro Westfalen