



## **Modellvorhaben WohnSinn eG Darmstadt Ein generationenübergreifendes Nachbarschaftsprojekt**

Eine Untersuchung im Rahmen des ExWost-Forschungsfeldes "Modelle Genossenschaftlichen Wohnens: Erschließen von Genossenschaftspotentialen" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

### **Langfassung**

Darmstadt, den 04.10.2006

Autorinnen: Iris Behr, Kornelia Müller

### **Projektträger:**

Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG, Elisabeth-Selbert-Str. 10 A, 64289 Darmstadt  
Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Annastr. 15, 64285 Darmstadt

*Modelle Genossenschaftlichen Wohnens:  
Erschließen von Genossenschaftspotentialen*





## Modellvorhaben WohnSinn eG – Langfassung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Modellvorhaben WohnSinn 2 Darmstadt und Begleitforschung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzbeschreibung des Projekts WohnSinn 2.....	1
1.2	Die Genossenschaft WohnSinn eG .....	1
1.3	Hintergrund der Idee WohnSinn: Inszenierte Nachbarschaften .....	2
1.4	Das Wohn-Konzept WohnSinn .....	3
1.4.1	Nachbarschaftlich wohnen.....	3
1.4.2	Soziale Mischung .....	3
1.4.2.1	Unterschiede für die Gemeinschaft nutzen .....	3
1.4.2.2	Integration von am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen .....	3
1.4.3	Selbstverwaltung.....	4
1.4.4	Bauliche Voraussetzungen .....	4
1.4.5	Ökologisch wohnen.....	4
1.5	Begleitforschung WohnSinn eG.....	5
1.5.1	Die Befragung der BewohnerInnen von WohnSinn 1 .....	5
1.5.1.1	Thema der Befragung und Stichprobe .....	5
1.5.1.2	Rücklauf an Fragebögen .....	6
1.5.2	Die Befragung der InteressentInnen von WohnSinn 2 .....	7
1.5.3	Vergleichsdaten .....	7
<b>2</b>	<b>Wohnraumversorgung unterschiedlicher Zielgruppen - Innovative Wohnformen für Wohngruppen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Normativer Anspruch der Genossenschaft WohnSinn eG .....	7
2.2	Erreichte Zielgruppen bei WohnSinn 1 (WS1).....	7
2.2.1	Zielquoten und ihre Umsetzung im ersten Gebäude (39 Haushalte) .....	7
2.2.2	Überblick nach Behinderung, Haushaltsgröße, Alter und Geschlecht (WS1) .....	8
2.2.3	Haushalte nach Bildung, Erwerbsstatus und Einkommen (WS1).....	9
2.2.3.1	Schul- und Hochschulbildung (WS1).....	9
2.2.3.2	Beruflicher Status (WS1) .....	9
2.2.3.3	Einkommen (WS1).....	9
2.2.4	Motivation zur Teilnahme an WohnSinn 1 .....	11
2.2.4.1	Attraktivität WohnSinn 1 (WS1).....	11
2.2.4.2	Anstoß zur Teilnahme WS1 .....	12
2.2.4.3	Auszugsmotive WS1.....	12



2.3	Erreichte Zielgruppen bei WohnSinn 2 (WS2).....	12
2.3.1	Überblick über die erreichten Zielgruppen WS2 (Stand Juli 2006).....	12
2.3.2	Überblick nach Alter, Geschlecht, Bildung und Einkommen (WS2) .....	13
2.3.2.1	Verteilung nach Altersgruppen und Geschlecht (WS2 Dezember 2005).....	13
2.3.2.2	Schul- und Hochschulbildung (WS2).....	13
2.3.2.3	Beruflicher Status (WS2) .....	13
2.3.2.4	Einkommen (WS2).....	14
2.3.3	Erwartungen und Zugang der InteressentInnen WohnSinn 2.....	14
2.3.3.1	Nachbarschaft.....	14
2.3.3.2	Andere Ziele .....	15
2.3.3.3	Qualitäten des Gebäudes.....	15
2.3.3.4	Anstoß zur Teilnahme und Beteiligungsdauer (WS2) .....	15
2.3.3.5	Auszugsgründe WS2.....	15
2.3.4	Zielgruppenspezifische Erwartungen WS2.....	16
2.3.4.1	Einkommensschwache Haushalte nach §1 WoFG .....	16
2.3.4.2	An gemeinschaftlichen Wohnformen interessierte Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen .....	16
2.3.4.3	Behinderte .....	16
2.3.4.4	Haushalte ohne Kinder (mit Personen ab 40) .....	17
2.3.4.5	Haushalte mit Kindern .....	17
2.4	Aktiviert WohnSinn eine besondere Bevölkerungsgruppe ?.....	17
2.4.1	Einkommen, Bildung und Erwerbstätigkeit .....	17
2.4.2	Alter und Haushaltstyp .....	18
2.4.3	Organisationserfahrung.....	18
2.4.4	Einstellungen.....	19
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen und förderliche Strukturen zur Implementierung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens .....</b>	<b>20</b>
3.1	Aufbau von internen Kommunikationsstrukturen .....	20
3.1.1	Innovative Wohnformen und Genossenschaft .....	20
3.1.1.1	Ebene Planungs- und Hausgemeinschaft .....	21
3.1.1.2	Ebene (Dach-)Genossenschaft .....	21
3.1.2	Leitbild in der Satzung bei WohnSinn eG .....	22
3.1.3	Kompetenzen und Verantwortlichkeiten .....	22
3.1.4	Planungsgemeinschaft WohnSinn 2 – Selbstverwaltung im Prozess .....	23
3.1.4.1	Kurzer Abriss der Organisationsentwicklung.....	23
3.1.4.2	WohnSinn 2: SprecherInnen - Plenum – Arbeitsgruppen – Vorstand.....	24
3.1.4.3	Die Leistung der Arbeitsgruppen.....	24
3.1.4.4	Beteiligung der InteressentInnen an der Selbstverwaltung.....	25
3.1.4.5	Bewertung des Prozesses durch die Betroffenen .....	27
3.1.5	Selbstverwaltung einer Hausgemeinschaft: WohnSinn 1 .....	28
3.1.5.1	Beschreibung Gremien und ihrer Aufgaben .....	28
3.1.5.2	Ehrenamtliches Engagement und Eigenleistungen bei WohnSinn 1 .....	29
3.1.5.3	Beteiligung der BewohnerInnen an der Selbstverwaltung .....	29
3.1.5.4	Gleichberechtigter Status von EigentümerInnen und MieterInnen.....	31



3.1.6	Mitgliederbindung und Erschließen von Ressourcen bei WohnSinn.....	33
3.1.6.1	Geld .....	33
3.1.6.2	Zeit.....	33
3.1.6.3	Eigenarbeit der GenossInnen bei WohnSinn eG für die Genossenschaft .....	33
3.1.6.4	Bindung und Identifikation .....	34
3.1.7	Verallgemeinerbarkeit der Aussagen.....	35
3.1.7.1	Nachbarschaftsorientierung als attraktives Genossenschaftsziel .....	35
3.1.7.2	Bewohnerselbstverwaltung.....	36
3.1.7.3	Moderne Gemeinschaftsformen - Balance zwischen Unverbindlichkeit und Verpflichtung .....	36
3.1.7.4	WohnSinn eG als Ausnahmeerscheinung.....	36
3.2	Bereitstellung von Eigenkapital und Finanzierung.....	37
3.2.1	Formen des Eigenkapitals.....	37
3.2.1.1	Zusätzliche Geschäftseinlagen.....	37
3.2.1.2	Private Förderdarlehen.....	38
3.2.1.3	GLS-Bürgendarlehen.....	38
3.2.1.4	Aufschlag DWR-Verkauf.....	38
3.2.2	Gefährdung der Mietwohnungen .....	38
3.2.2.1	Option Zwischenfinanzierung durch Kooperation mit der bauverein AG .....	39
3.2.3	Freifinanzierter Mietwohnungsbau durch junge Genossenschaften?.....	39
3.3	Anwendung des Dauerwohnrecht nach WEG .....	40
3.3.1	Zusammenfassende Ergebnisse: Das Dauerwohnrecht in Genossenschaften .....	40
3.3.2	Attraktivität des Dauerwohnrechts bei WohnSinn eG .....	42
3.3.2.1	Attraktivität Dauerwohnrecht bei WohnSinn 1 .....	42
3.3.2.2	Attraktivität Dauerwohnrecht bei WohnSinn 2.....	43
<b>4</b>	<b>Impulse für die Quartiersentwicklung.....</b>	<b>44</b>
4.1	Impulse im Quartier Kranichstein K6 .....	44
4.2	Kooperationsprojekt Wohnsinn –bauverein AG: WohnArt 3.....	45
4.2.1	Der lange Weg von der Idee zur Umsetzung.....	45
4.2.2	(Rechts-)Formen der Zusammenarbeit.....	45
4.2.3	Kooperation und Kommunikation.....	46
4.2.4	Konzepte und Finanzierung .....	46
4.2.5	Motivation des Wohnungsunternehmens.....	47
<b>5</b>	<b>Summary .....</b>	<b>47</b>



## Langfassung des Berichts

### 1 Modellvorhaben WohnSinn 2 Darmstadt und Begleitforschung

#### 1.1 Kurzbeschreibung des Projekts WohnSinn 2

Die 1998 gegründete Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG Darmstadt erstellt für ein Nachbarschaftsprojekt 34 Wohnungen und zwei Apartments in einem Geschosswohnungsbau. Das erste Gebäude (WohnSinn 1) der Genossenschaft mit 39 Wohnungen wurde 2003 bezogen. Wohnsinn 2 wird daran als Anbau angeschlossen. Jeweils ein Drittel der Wohnungen sollten als öffentlich geförderte Mietwohnungen, als frei finanzierte Mietwohnungen und als Wohnungen im Dauerwohnrecht nach WEG (DWR) realisiert werden. Projektziel ist ein generationenübergreifendes Zusammenleben mit sozial gemischter Zusammensetzung der BewohnerInnen und Nachbarschaftshilfe. Dazu gehört das Angebot von Gemeinschaftsräumen und die Integration Behinderter durch eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes. Nachbarschaftshilfe und barrierefreie Bauweise sollen ein möglichst langes eigenständiges Wohnen im Alter, bei Behinderung und im Krankheitsfall ermöglichen.

Das Projekt richtet sich an Menschen aus mittleren und unteren Einkommensschichten, die an solidarischen Nachbarschaftsnetzen interessiert sind.

Als Grundlage für die Entwicklung nachbarschaftlicher Beziehungen werden Formen der Selbstorganisation der Bewohnerschaft angesehen. Die Mitglieder des Projekts WohnSinn 2 organisieren sich unter dem Dach der Genossenschaft in einer eigenen weitgehend selbstverwalteten Planungs- und späteren Hausgemeinschaft.

Die gemeinsame Verwaltung von Mietwohnungen und Dauerwohnrechtswohnungen und die gleichberechtigte Teilhabe von MieterInnen und "EigentümerInnen" (DWR) an der Regelung des Zusammenlebens und an der Gestaltung des Gebäudes wird durch die genossenschaftliche Organisationsform ermöglicht. Auch der Besitz eines durch die Erwerber selbst zu finanzierenden Dauerwohnrechts nach WEG ist zwingend mit der Mitgliedschaft in der Genossenschaft verbunden. In der Generalversammlung wie in den Selbstverwaltungsorganen der Hausgemeinschaft (Plenum, Arbeitsgruppen) haben MieterInnen und EigentümerInnen (DWR) dieselben Rechte.

Das Gebäude wird in Passivhausbauweise erstellt, die Produktion von Solarstrom ist vorgesehen. Weiteres ökologisches Ziel ist die Verringerung der Folgekosten des Autoverkehrs durch die Organisation von Car-Sharing.

Die Genossenschaft will über die Versorgung ihrer Mitglieder hinaus auch zur Aktivierung von bürgerlichem Engagement und Selbsthilfe im Quartier anregen. Sie hat hier u. a. ein nachbarschaftliches MieterInnenprojekt initiiert, für das die städtische Wohnungsbaugesellschaft Bauverein AG als Investor gewonnen werden konnte: WohnArt 3.

#### 1.2 Die Genossenschaft WohnSinn eG

Die Bau- und Wohngenossenschaft eG wurde 1998 gegründet mit dem Ziel, Wohnprojekte umzusetzen, die soziale und ökologische Zielsetzungen miteinander verbinden und hat derzeit ca. 90 Mitglieder.

Satzungsgemäß fördert die Genossenschaft gemeinschaftliches Wohnen in dauerhaft gesicherten Verhältnissen und versteht sich als Dach über sich weitgehend selbstverwaltenden Hausgemeinschaften.



Der besondere Schwerpunkt liegt auf der Förderung generationenübergreifenden Zusammenlebens mit gegenseitiger Hilfe und der sozial gemischten Zusammensetzung der BewohnerInnen. Weiterhin verpflichtet sich die Genossenschaft zum ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Bauen, um Flächen-, Energie- und Verbrauch sonstiger Ressourcen zu verringern. Sie schafft Anreize zur Verminderung der Kfz-Nutzung.

### 1.3 Hintergrund der Idee WohnSinn: Inszenierte Nachbarschaften

Die Beziehungsnetze moderner Städter sind tendenziell räumlich verstreut und zunehmend auf Freundschaft statt auf Verwandtschaft aufgebaut. Dies bringt eine größere soziale Homogenität innerhalb der persönlichen Netzwerke (in Bezug auf Status, Einkommen, Lebensstil) mit sich<sup>1</sup>. Die Lösung der Beziehungen aus traditionellen Verbindlichkeiten erfordert stetiges Engagement an Zeit und Geld, um sie zu pflegen. Gleichzeitig stellt die Kleinfamilie – Partner und Kinder – weiterhin die wichtigsten Helfer in persönlichen Notlagen<sup>2</sup>. Die in vielen Städten auftauchenden Wohninitiativen verweisen auf ein komplementäres Bedürfnis nach Ergänzung von Freundeskreis und Familie durch unaufwendig zu pflegende lokale Beziehungen, die „Kontakte [...] leicht macht und gegenseitige Hilfe im Alltag fördert“<sup>3</sup>. Beziehungen mit kurzen Wegen und schneller Verfügbarkeit anderer in alltäglichen Problemlagen sollen (wieder-)hergestellt werden, ohne die Zwanghaftigkeit und den hohen Grad sozialer Kontrolle von traditionellen Gemeinschaften zu reproduzieren. Damit ist auch die Erwartung verbunden, im Alltag mit Kindern und Pflegebedürftigen auch außerhalb der Kleinfamilie Unterstützung zu bekommen und im Alter mit kleinen Hilfen möglichst lange eigenständig wohnen bleiben zu können. Aktuell gewinnt diese Perspektive durch die Ausdünnung familiärer Netze aufgrund der demografischen Entwicklung noch an Bedeutung. Ein solches lokales Netzwerk jenseits von Freundschaft und Verwandtschaft erfordert eine eigene Balance zwischen Verbindlichkeit und Distanz, die von den Beteiligten im Prozess des Zusammenwohnens erst noch gefunden und erprobt werden muss. Sie ist allein durch städtebauliche oder bauliche Maßnahmen nicht herstellbar. In zufällig entstandenen Nachbarschaften überwiegt unabhängig von Bauform und Quartier in der Regel das Bedürfnis nach Abgrenzung. Wie können nun nachbarschaftliche Beziehungen im städtischen Raum d. h. mit hohem Anteil an mobilen Berufstätigen, Singles und älteren Menschen unterstützt werden?

Die Antwort der kleinen Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG knüpft an alte genossenschaftliche Werte wie Selbsthilfe und demokratische Teilhabe an, um unter den modernen Bedingungen von Individualisierung – Auflösung von Klassenidentitäten und kleiner werdende Familiennetze – über das Wohnen „neue Alltagssolidaritäten“ zu erfinden<sup>4</sup>.

Eine generationenübergreifende Hausgemeinschaft soll Menschen, die an einem nachbarschaftlichen Zusammenleben interessiert sind, möglichst unabhängig von ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen zusammenbringen und nachbarschaftliche Kontakte und gegenseitige Hilfe durch Selbstorganisation und gemeinsame Aktivitäten anregen und unterstützen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Friedrichs, Jürgen (1995): Stadtsoziologie, Opladen, S.159 ff

<sup>2</sup> Vgl. Schubert, Herbert J. (1990): Private Hilfenetze, Hannover.

<sup>3</sup> „Grüne Broschüre“ der Genossenschaft, 1998, S.5

<sup>4</sup> Vgl. Beck (1986): Risikogesellschaft, Frankfurt am Main, S.136ff: "Vorgegebene Nachbarschaft wird so durchbrochen und die entstehenden Sozialbeziehungen und Kontaktnetze müssen nun individuell selegiert, hergestellt und erhalten werden. Dies kann heißen: Nicht-Beziehungen...; aber auch selbstgewählte und selbstgebaute Netzwerke von Bekanntschafts-, Freundschafts- und Nachbarschaftsbeziehungen".



## 1.4 Das Wohn-Konzept WohnSinn

### 1.4.1 Nachbarschaftlich wohnen

Rund ums Haus sollen freundliche Kontakte sowie gegenseitige Hilfe und Unterstützung im Alltag entstehen und Ressourcen (Räume, Autos, etc) gemeinsam genutzt werden.

### 1.4.2 Soziale Mischung

Der Wunsch nach einer heterogen (Alter, Haushaltsgröße, Herkunftsland, Lebensstil) zusammengesetzten Gemeinschaft wird in den Schriften der Genossenschaft mit folgenden Argumenten begründet:

#### 1.4.2.1 Unterschiede für die Gemeinschaft nutzen

- Gegenseitige Hilfe und Ergänzung erfordert unterschiedliche Ressourcen (soziale und kommunikative, fachliche und handwerkliche Fähigkeiten, Verfügbarkeit von Zeit und Geld, unterschiedliche Lebenserfahrungen). Diese lassen sich in unterschiedlichen Lebenslagen und Altersgruppen in besonderen Maße erhoffen. Besonders wird hier das generationenübergreifende Wohnen, d. h. die gegenseitige Bereicherung von Jung und Alt und von Haushalten mit und ohne Kindern betont.
- Gemeinschaftsbildung ist auch mit Ängsten vor sozialer Kontrolle und Gruppendruck verbunden. Eine Mischung unterschiedlicher Lebensstile soll möglichen Druck durch ein homogenes soziales Milieu mit einheitlichem Verhaltenskodex verhindern.
- Ein Mischung unterschiedlicher Lebensstile verspricht zudem Anregung und neue Erfahrungen.

Um trotz Heterogenität der InteressentInnen die Bildung von Neigungsgruppen auch nach Lebenslagen oder Lebensstil möglich zu machen, war damit auch schon im Anfangsstadium mit wenigen festen Mitgliedern die Entscheidung für ein relativ großes Wohnprojekt mit mindestens 30 Wohneinheiten gefallen.

#### 1.4.2.2 Integration von am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen

- Menschen mit niedrigen Einkommen

Wie die Vorläuferorganisation der Genossenschaft, der Verein Jung & Alt e. V. in seinem Grundsatzpapier bereits 1994 formulierte, sollte der Zugang zu der Hausgemeinschaft nicht am Einkommen scheitern, "denn soziale Bedürfnisse und Fähigkeiten sind vollkommen unabhängig von der Höhe des persönlichen Einkommens". Dieser Ansatz der InitiatorInnen trug dazu bei, dass sich die Genossenschaft früh entschied, mindestens 1/3 der Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau zu bauen, obwohl die Anzahl der vorhandenen InteressentInnen mit Bindungsschein in der Gruppe sehr viel kleiner war<sup>5</sup>. Der Vorstand hat das ursprüngliche Konzept eines Wohnungsmix zu je einem Drittel Sozialmietwohnungen, ungeforderte Genossenschaftswohnungen und eigentumsähnliche Dauerwohnrechtwohnungen nach WEG auch bei der Werbung für das 2. Projekt wieder aufgegriffen und vertreten<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Von den TeilnehmerInnen der Befragung der WohnSinn 1 – BewohnerInnen waren von den 9 "Urgesteinen" mit einer Mitgliedschaft von 10 und mehr Jahren 7 spätere DWR-ErwerberInnen und 2 spätere SozialmieterInnen.

<sup>6</sup> Die Integration von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (und häufig auch geringem Vermögen) lässt sich nicht ressourcenorientiert begründen, da nichtökonomische Ressourcen eben nicht einkommensabhängig sind und Menschen aus sozial schwachen Haushalten mit ihren erst dann konkret erfahrbaren individuellen Fähigkeiten häufig erst später hinzustoßen. Denn über Wohnalternativen in Form von Gemeinschaftsprojekten dürfte in einkommensstärkeren Gruppen aufgrund der höheren Verwirklichungschancen häufiger nachgedacht werden.





- Behinderte Menschen

Auch der Anspruch, behinderte Menschen zu integrieren, wurde aufgestellt, bevor entsprechende InteressentInnen zur Gruppe gestoßen waren. Er passte sehr gut zu dem Gedanken für das Alter vorzusorgen und die Anlage auch deshalb möglichst barrierefrei zu erschließen.

### 1.4.3 Selbstverwaltung

Die weitgehende Selbstverwaltung der Hausgemeinschaften hat mehrere Funktionen:

- Autonomie der Hausgemeinschaften: Die Angelegenheiten der Hausgemeinschaften sollen von den Betroffenen möglichst direkt und ohne Einmischung Außenstehender bestimmt werden.
- Funktionale Integration: Regelungsbedarf und Übernahme von Aufgaben rund ums Haus schaffen Anlässe für BewohnerInnen, sich zu treffen, Dinge zu verhandeln, Sichtweisen kennen zu lernen, Konflikte auszuhalten.
- Selbstverwaltung und Eigenarbeit schaffen ein Betätigungsfeld, in dem Einzelne oder Kleingruppen sinnvoll tätig sein und Anerkennung finden können.
- Eigenarbeit spart Nebenkosten für Gartenpflege, Hausverwaltung, Hausmeister – ein Aspekt, der besonders für die GeringverdienerInnen unter den Mitgliedern attraktiv sein kann.
- Mitsprache und Eigenarbeit erhöhen die Kontrolle über das Wohnumfeld und die Identifikation mit dem Gebäude und seinen Einrichtungen.
- Die Gremien der Selbstverwaltung können bei Nachbarschaftskonflikten eingeschaltet werden und moderierend wirken.

Neben der bisher angesprochenen Ebene der Hausgemeinschaften (WohnSinn 1 und 2) besteht die Ebene der Genossenschaft WohnSinn eG, die die Hausgemeinschaften nach außen vertritt und die Finanzierung der Genossenschaftswohnungen, der Gemeinschaftsräume und des Grundstücks für die Hausgemeinschaften sichert und verwaltet.

### 1.4.4 Bauliche Voraussetzungen

Die Größe des Gebäudes soll zwischen 30 und 40 Haushalten liegen, um Heterogenität und Homogenität zu ermöglichen, Ausfälle an Engagement zu verkraften, und überschaubare Kommunikation und basisdemokratische Abstimmungsprozesse zu ermöglichen.

Um die Mischung unterschiedlich großer Haushalte, insbesondere von Haushalten mit und ohne Kinder zu ermöglichen, wird ein Mix verschieden großer Wohnungen (ausgleichend zur momentan vorhandenen Interessentenstruktur) geplant.

Zur Verbesserung der Bedingungen für Menschen mit körperlichen Einschränkungen sollen alle Wohnungen und Räume über einen Fahrstuhl, Rampen und automatisch öffnende Außen- und Verbindungstüren mit dem Rollstuhl erreichbar sein.

Die Gestaltung des Gebäudes (Laubengänge, Eingangsfoyer, Hof) soll Gelegenheiten für „zufällige“ Begegnungen aber auch Rückzugsmöglichkeiten schaffen.

Um nachbarschaftliche Beziehungen zu unterstützen und den Wohnkomfort zu erhöhen werden Räumlichkeiten für gemeinsames Arbeiten und Erholen (z. B. Werkstatt, ein großer Raum für Versammlungen und Feste, Gästezimmer u. ä.) im Umfang von 5 – 10 % der Wohnfläche mitgeplant.

### 1.4.5 Ökologisch wohnen

Es soll möglichst energie- und wassersparend gewohnt werden. Deshalb ist bei Neubau Passivhausbauweise obligatorisch. Die Produktion von Solarstrom ist vorgesehen. Innenstadtnahe Lage und gute ÖPNV-Verbindungen sind wichtige Voraussetzungen für Autoverzicht und Car-Sharing. Geschossbauweise versiegelt weniger Fläche.





## 1.5 Begleitforschung WohnSinn eG

Für die Umsetzung der Projektidee WohnSinn sind drei Voraussetzungen fundamental:

1. Um die nach Einkommen heterogenen InteressentInnen eines Nachbarschaftsprojekts integrieren zu können, muss die Finanzierung von Wohnungen für verschiedene Einkommensgruppen gesichert und ihre Verwaltung unter einem Unternehmensdach gestaltet werden.
2. Um nachbarschaftliche Kontakte auch zwischen denen anzuregen, die nicht spontan über persönliche Sympathien zusammenfinden und gemeinschaftliche Aktivitäten zu unterstützen, müssen über die Entwicklung und Konsolidierung von Formen der Teilhabe an den „häuslichen“ Angelegenheiten kontinuierliche gemeinsame Bezugspunkte geschaffen werden.
3. Übernahme von Verantwortung innerhalb der Hausgemeinschaft und der Genossenschaft braucht einen gleichen Status der finanziell ganz unterschiedlich eingebundenen BewohnerInnen – MieterInnen mit Bindungsschein und kleinen Genossenschaftseinlagen, MieterInnen mit hohen Genossenschaftseinlagen und ErwerberInnen von Dauerwohnrechten – in Hinblick auf Mitbestimmungsrechte.

Die von der Genossenschaft WohnSinn eG im Hinblick auf die Schaffung dieser Voraussetzungen des Nachbarschaftsprojekts während des Umsetzungsprozesses des zweiten Bauvorhabens (WohnSinn 2) ergriffenen Maßnahmen und Arbeitweisen wurden erhoben und soweit möglich auf ihre Angemessenheit bewertet sowie fördernde wie hemmende Faktoren für eine Einlösung der postulierten Ansprüche dokumentiert. Schwerpunkte sind hier die Finanzierung des Gemeinschaftseigentums (3.2) und der Verkauf von Dauerwohnrechten nach WEG (Kap 3.3) sowie Aufbau und Pflege der Kommunikationsstrukturen (Selbstverwaltung) innerhalb der Projektgruppe und der Genossenschaft (Kap 3.1). Zudem wurden die von der Genossenschaft angesprochenen Zielgruppen identifiziert (Kap 2.2 – 2.4) und die aus der Genossenschaft heraus erfolgenden Impulse nach außen ins Quartier erfasst (Kap 4).

### 1.5.1 Die Befragung der BewohnerInnen von WohnSinn 1

#### 1.5.1.1 Thema der Befragung und Stichprobe

Anfang November 2005 wurden Fragebögen an die BewohnerInnen von WohnSinn 1 verteilt, um Aufschluss über ihre sozialökonomische Einordnung (Erwerbstätigkeit, Einkommen, Bildungsabschluss), ihr soziales oder politisches Engagement und ihre wichtigsten Beweggründe, bei WohnSinn 1 zu kaufen bzw. zu mieten zu erhalten. Fragen über die Beteiligung in den Selbstverwaltungsorganen, die für Eigenarbeit im Projekt aufgebrauchte Zeit und die Nutzung der Gemeinschaftsräume sollten eine Einschätzung über die Attraktivität der verschiedenen Aspekte des Modells WohnSinn und die Beteiligung der BewohnerInnen an den Hausangelegenheiten ermöglichen. Von besonderem Interesse waren Fragen zur "empfundenen" Gleichberechtigung von MieterInnen und ErwerberInnen, zur ursprünglich und aktuell gewünschten Mischung der Wohnungstypen und welche Gesichtspunkte beim Kauf eines Dauerwohnrechts die ausschlaggebende Rolle gespielt hatte.

Dementsprechend wurden an Mieter und Erwerber in bestimmten Fragen voneinander abweichende Fragebögen verteilt.

Die Stichprobe umfasste 52 (von 55) erwachsene Bewohner bzw. 37 (von 39) Haushalte. 3 BewohnerInnen aus 2 Haushalten wurden nicht einbezogen, da sie dabei sind, nach WohnSinn 2 zu wechseln und dort in die Befragung eingebunden waren.

Von den 52 befragten Bewohnern (37 Haushalte) sind 13 Sozialmieter (12 Haushalte), 3 Mieter in vermieteten DWR-Wohnungen (2 Haushalte) und 36 Eigentümer eines Dauerwohnrechts (23 Haushalte).

#### 1.5.1.2 Rücklauf an Fragebögen

60 % der angeschriebenen BewohnerInnen – das sind 56 % der BewohnerInnen von WohnSinn 1 – haben geantwortet.

Mit beantworteten Fragebögen sind 10 (67 %) der 15 erwachsenen **Sozialmieterinnen** bzw. 9 (69 %) der 13 in Sozialmietwohnungen lebenden Haushalte vertreten. Damit sind die SozialmieterInnen etwas überrepräsentiert. Sie machen 27 % der BewohnerInnen und 32 % des Rücklaufs aus.

Die BewohnerInnen in selbstgenutzten Dauerwohnrechten sind mit 20 (56 %) der 36 erwachsenen **DWR-BewohnerInnen** vertreten. Ihr Anteil an den Antworten entspricht nahezu ihrem Anteil an der erwachsenen Bewohnerschaft (gerundet jeweils 64 %)

Mit nur einer Antwort sind die 4 MieterInnen der vermieteten Dauerwohnrechtswohnungen vertreten.

Deutlich unterrepräsentiert sind **Haushalte mit Kindern**: 11 (35 %) der Erwachsenen mit Kindern aus 7 der 16 Haushalte mit Kindern haben geantwortet. Erwachsene mit Kindern machen 53 % der BewohnerInnen und 35 % der BefragungsteilnehmerInnen aus.

Sehr gut (75 %) war dagegen der Rücklauf bei den **behinderten Menschen** (22,6 % der beantworteten Fragebögen).

Rücklauf Fragebögen			WohnSinn 1			
aus... Haushalten	von .. erwachs. Bewohnern	in % des Rücklaufs	alle Haushalte	alle erwachs. Bewohner	in % der erw. Bewohner	
9	10	32,3%	13	15	27,3%	Sozialmietwohnungen (SW)
1	1	3,2%	3	4	7,3%	vermietete DWR-Wohnungen (M)
15	20	65%	23	36	65%	selbstgenutzte DWR-Wohnungen
<b>25</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>	<b>39</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>Gesamt</b>
2	3		4	6		SW mit Kinder
1	1		2	3		M mit Kinder
4	7		10	20		DWR mit Kinder
<b>7</b>	<b>11</b>	<b>35%</b>	<b>16</b>	<b>29</b>	<b>53%</b>	<b>Gesamt: ... mit Kindern</b>
5	6		6	7		SW mit Behinderten/Pflegebed.
1	1		2	2		DWR mit Behinderten/Pflegebed.
<b>6</b>	<b>7</b>	<b>23%</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>16%</b>	<b>Gesamt: Behinderte</b>

Von den 31 Personen, die geantwortet haben sind 20 unter 55 Jahre alt (darunter 12 zwischen 40 und 49 Jahren) und 11 Personen 55 Jahre oder älter (darunter 8 zwischen 60 und 69).

Damit sind die bis zu 55-Jährigen mit einem Anteil von 35 % (gegenüber einem Anteil von 27 % an der erwachsenen Bewohnerschaft) leicht überrepräsentiert.

Das Durchschnittsalter der Antwortenden beträgt 50,4 (Median: 47,5) Jahre.

22 der Antwortenden sind weiblichen, 9 männlichen Geschlechts, womit die Frauen mit 71 % der Antwortenden deutlich gegenüber ihrem Anteil an der erwachsenen Bewohnerschaft von 59 % überrepräsentiert sind.

Ein Teil der Angaben ist sinnvoller auf Haushalte anstatt auf BewohnerInnen zu beziehen. Von den 39 Haushalten haben 25 Haushalte teilgenommen, darunter 15 DWR-Haushalte, 9 Haushalte aus Sozialmietwohnungen und ein Haushalt aus einer vermieteten DWR-Wohnung (vgl. obige Tabelle).



### 1.5.2 Die Befragung der InteressentInnen von WohnSinn 2

Die Befragung der mit der ersten Planungsgemeinschaft (Darlehenszusage für die Finanzierung der Vorplanung) feststehenden ernsthaften InteressentInnen von WohnSinn 2 fand zunächst in offener Form mit einem leitfadengestützten Interview und Tonbandaufnahmen statt.

Die Fragen richteten sich in einem ersten Teil auf die aktuelle Wohnsituation, die Motive, sich an dem Projekt zu beteiligen und die Erwartungen bzgl. der zukünftigen Wohnsituation. In einem zweiten Teil wurden Zufriedenheit und Einschätzungen bzgl. der Arbeitsstrukturen von WohnSinn 2 (Plenum und Arbeitsgruppen) sowie der Genossenschaft angesprochen.

Die Befragten bekamen nach dem Interview einen ergänzenden Fragebogen ausgehändigt, um ähnlich wie bei WohnSinn 1 Daten zur sozioökonomischen Einordnung, zu Auszugsgründen und Engagement standardisiert abzufragen. Weitere Fragen richteten sich auf Bewertungen der und Integration in die Selbstverwaltung und die Gruppe.

Es wurden bis Ende November insgesamt 29 zukünftige BewohnerInnen (24 Haushalte) und drei Angehörige interviewt.

Dabei handelt es sich um 6 Interessenten (5 Haushalte) für ungeforderte Mietwohnungen, 6 Interessenten (5 Haushalte) für geförderte Mietwohnungen und 17 Interessenten (13 Haushalte) für Dauerwohnrechte.

Der standardisierte Fragebogen ist im Juni 2006 noch von vier Nachzüglern und insgesamt von 32 Erwachsenen beantwortet worden, und zwar von 6 Interessenten (5 Haushalte) für ungeforderte Mietwohnungen, 7 (6 Haushalte) zukünftige SozialmieterInnen und 19 (14 Haushalte) DWR-InteressentInnen.

Obwohl in den quantitativen Angaben gegenüber dem unter 2.3.1 dokumentierten Stand der InteressentInnen drei Haushalte fehlen (2 Sozialmiethaushalte mit behinderten Singles und 1 junger Mieterhaushalt mit Kindern) wird im folgenden vereinfachend von den WohnSinn 2-InteressentInnen gesprochen.

### 1.5.3 Vergleichsdaten

Um zu einer Einschätzung der Besonderheiten der Stichprobe zu kommen wurden punktuell Vergleiche mit Ergebnissen des bundesweit angelegten Wohlfahrtssurvey von 1998 und mit hessischen Zahlen (Statistisches Bundesamt Mikrozensus 2002, Sonderauswertung Bevölkerungsfortschreibung 2004 des Hessischen Statistischen Landesamtes) angestellt.

## 2 Wohnraumversorgung unterschiedlicher Zielgruppen

### - Innovative Wohnformen für Wohngruppen

#### 2.1 Normativer Anspruch der Genossenschaft WohnSinn eG

Vgl. oben 1.4.2 und 1.4.4.

#### 2.2 Erreichte Zielgruppen bei WohnSinn 1 (WS1)

##### 2.2.1 Zielquoten und ihre Umsetzung im ersten Gebäude (39 Haushalte)

Bei WohnSinn 1 sind folgende Quoten umgesetzt worden (in Klammer geplante Zielquoten)

- 16 Haushalte mit Kindern (angestrebt 13)
- 13 Haushalte mit BewohnerInnen unter 55 Jahre ohne Kinder (wie angestrebt)



- 10 Haushalte mit BewohnerInnen über 55 Jahren (angestrebt 13)
- 8 % (7) MitbewohnerInnen ausländischer Herkunft (angestrebt 10 %)
- 12 % (10) behinderte MitbewohnerInnen (angestrebt 10 %)
- 13 der Wohnungen als Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau
- 26 Wohnungen als Dauerwohnrechte nach WEG

## 2.2.2 Überblick nach Behinderung, Haushaltsgröße, Alter und Geschlecht (WS1)

Bei WohnSinn 1 wohnen 82 Menschen, davon 55 Erwachsene in 39 Haushalten.

Der Begriff **Behinderung** wird hier nur bei Einschränkungen verwandt, die in Bezug auf den Wohnalltag eine deutlich erkennbare Rolle spielen und bauliche Konsequenzen nach sich ziehen: Bei WohnSinn 1 wohnen 3 stark gehbehinderte Menschen, 5 RollstuhlfahrerInnen und ein sehbehinderter Mensch, also 9 Behinderte, davon 7 in Sozialmietwohnungen und zwei in DWR-Wohnungen. Dazu kommt ein geistig behindertes Kind. Demnach sind 14 % der erwachsenen Bewohner und 12 % aller BewohnerInnen behindert.

6 Personen sind im Ausland geboren, das sind 11% der Erwachsenen und 8 % der BewohnerInnen.

Unter den 16 **Haushalten mit Kindern** (davon vier in Sozialmietwohnungen, zwei in vermieteten DWR-Wohnungen und zehn in selbstbewohnten DWR-Wohnungen) befinden sich drei Haushalte alleinerziehender Mütter (davon zwei in Sozialmietwohnungen und die dritte in einer vermieteten DWR-Wohnung).

Demnach leben 29 (von 55) Erwachsenen bei WohnSinn mit Kindern zusammen.

In den 23 **Haushalten ohne Kinder** befinden sich 3 Paare (davon 2 Paare mit Menschen über 55) und 18 Singles (davon 6 Singles über 55 Jahre).

Differenziert nach den beiden Wohnungstypen verteilen sich die **Haushaltstypen** wie folgt:

Die 13 Sozialmietwohnungen werden zur Zeit von 9 weiblichen Singles (davon 2 Rollstuhlfahrerinnen und 4 Rentnerinnen), zwei alleinerziehenden Frauen mit jeweils 2 Kindern und zwei Paaren mit Kind(ern) bewohnt.

In den 26 DWR-Wohnungen, von denen 3 vermietet sind, wohnen 1 Alleinerziehende, 1 Mutter mit erwachsenem Sohn, 11 Paare mit Kind(ern), 10 Singles (darunter 3 Männer) und 3 Paare ohne Kinder.

### Verteilung der BewohnerInnen WohnSinn 1 nach Altersgruppen und Geschlecht (2005)

Altersgruppe	m	w	Summe	WohnSinn 1 in %	Hessen 2004 in %
0 -14 Jahre	8	9	17	20,7	13,7
14 - 25 Jahre	7	4	11	13,4	12,1
25 - 40 Jahre	2	5	7	8,5	21,2
40 - 65 Jahre	16	26	42	51,2	34,8
65 - 80 Jahre	1	4	5	6,1	13,8
älter 80 Jahre	0	0	0	0,0	4,4
Insgesamt	34	48	82	100	100

Quelle f. Hessen: Hessisches Statistisches Landesamt, Sonderauswertung, Bevölkerungsfortschreibung 2004

## 2.2.3 Haushalte nach Bildung, Erwerbsstatus und Einkommen (WS1)

### 2.2.3.1 Schul- und Hochschulbildung (WS1)

Auffallend ist der hohe Bildungsabschluss der Beteiligten. 17 (55 %) geben einen Fachhochschul- oder Hochschulabschluss an und weitere 11 (35 %) haben Abitur oder zumindest Fachhochschulreife. Zweimal wurde Realschul- und einmal ein Hauptschulabschluss angegeben.

Der bundesweit angelegte Wohlfahrtssurvey von 1998 ermittelte als höchsten Schulabschluss für 41,6 % einen Hauptschul- und für 33,2 % einen Realschulabschluss. Abitur oder Fachhochschulreife hatten 22 %. 14,8 % gaben als beruflichen Ausbildungsabschluss einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss an.

### 2.2.3.2 Beruflicher Status (WS1)

Von den 30 TeilnehmerInnen mit gültigen Antworten sind 18 Personen (60 %) erwerbstätig, davon 12 als Angestellte und 4 als Selbständige, je eine als Arbeiter und Beamter.

Die Erwerbsarbeitszeit der 18 Berufstätigen beträgt mindestens 19 Stunden, der überwiegende Teil (11) geht 30 Stunden oder mehr einer Erwerbsarbeit nach, 5 davon 35 Stunden und mehr.

9 (30 %) sind in Rente oder erwerbsunfähig, 2 arbeitslos (6,5 %) und eine Person ist als Hausfrau tätig.

Nach dem Wohlfahrtssurvey von 1998 sind 48,4 % der Befragten und nach dem Mikrozensus 2002 Hessen 56,4 % der Haushaltsvorstände (in Voll- oder Teilzeit) erwerbstätig.

Im Vergleich zum Mikrozensus 2002 Hessen (Haushaltsvorstände) fällt auf: Arbeiter sind deutlich unterrepräsentiert (3 % statt 14,4 %) und zwar v.a. zugunsten von Angestellten (40 % statt 30,4 %) und Selbständigen (13 % statt 7,5 %).

### 2.2.3.3 Einkommen (WS1)

Die Frage nach dem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen wurde von 22 der 25 an der Befragung teilnehmenden Haushalte beantwortet:



WohnSinn 1	Haushalte <b>ohne</b> Kinder/Jugendliche							
	unter 500	501 bis 900	900 bis 1300	1301 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2600	2601 bis 4500	über 4500
22								
1-P-Haushalte	1	5	3	1	3	1	0	0
2-P-Haushalte	0	0	0	0	0	1	1	0
Haushalte <b>mit</b> Kindern / Jugendlichen								
3-P-Haushalte	0	0	0	1	0	1	1	0
4-P-Haushalte	0	0	0	0	0	2	1	0
Alle Haushalte	1	5	3	2	3	5	3	0
in %	5%	23%	14%	9%	14%	23%	14%	0%
Haushalte in Hessen in %*	2%	8%	14%	8%	16%	17%	22%	7%

\* übrige 5% sind Landwirte, ohne Angabe

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2002, eigene Berechnungen

Von den 9 Haushalten in Sozialmietwohnungen (8 gültige Antworten) geben 6 an, dass ihre Belastung durch Miete und Nebenkosten zwischen 30 % und 50 % des Haushaltseinkommens liegt, bei einem Sozialmiethaushalt (und bei dem freien Mieterhaushalt) liegt sie über 50 % des Haushaltseinkommens. Erwartungsgemäß konzentrieren sich hier die Haushalte mit geringem Einkommen – nur einer der sechs antwortenden Single-Haushalte kommt über die 900 €-Grenze (901 – 1.300 €).

Von den 15 DWR-Haushalten (14 gültige Antworten) geben 9 an, dass ihre laufende Belastung durch die Kosten für die Wohnung (inklusive Nebenkosten) bei 30 % des Haushaltseinkommens oder darunter liegt, 5 DWR-Haushalte nennen eine Belastung zwischen 30 % und 50 % des Haushaltseinkommens.

Innerhalb der Gruppe der selbstnutzenden DWR-Erwerber sind die Einkommensunterschiede relativ hoch. Die monatlichen Netto-Einkommen der 8 Single-Haushalte reichen von der Gruppe 500 - 900 € bis zu 2.001 – 2.600 €.

Die Mehrpersonenhaushalte (mit und ohne Kinder) verteilen sich auf die beiden Einkommensgruppen 2.000 – 2.600 € und 2.601- 4.500 €.

Da auch Single-Haushalte mit niedrigem Einkommen von bis zu 1.300 € mit einer monatlichen Belastung von maximal 30 % des Einkommens vertreten sind, kann hier von Ersparnissen oder Erbschaften beim Kauf des DWR ausgegangen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es gelungen ist, Menschen mit unterschiedlichen Einkommen zusammenzubringen. Im hessischen Vergleich sind überdurchschnittlich untere und mittlere Einkommensklassen vertreten.

Pro Kopf ergibt sich folgendes monatliche Nettoeinkommen:

*WohnSinn 1: Monatliches Nettoeinkommen pro Kopf*

	Häufigkeit	Prozent	% kum.
unter 500 €	1	3,2	3,2
501 bis 900 €	11	35,5	38,7
901 bis 1300 €	5	16,1	54,8
1301 bis 1500 €	3	9,7	64,5
1501 bis 2000 €	5	16,1	80,6
2001 bis 2600 €	3	9,7	90,3
K.A.	3	9,7	100,0
Gesamt	31	100	





## 2.2.4 Motivation zur Teilnahme an WohnSinn 1

### 2.2.4.1 Attraktivität WohnSinn 1 (WS1)

Unter den wichtigen Gründen, bei WohnSinn mitzumachen taucht auf den ersten vier Rängen in 27 von 28 gültigen Antworten (3 hatten die Fragestellung nicht verstanden) das Interesse an einem Nachbarschaftsprojekt auf, 16 mal die Mitbestimmung in der Hausgemeinschaft, 15 mal das Passivhaus und 13 mal die Planungsbeteiligung an der eigenen Wohnung.

Das Interesse an einem Nachbarschaftsprojekt war das vorherrschende Motiv der Befragten, bei WohnSinn mitzumachen. Nur bei einer Antwort dominieren wohnungsbezogene Gesichtspunkte (Wohneigentum bilden, Wohnlage, u.ä. die ersten fünf Ränge).

Welche Aspekte von Nachbarschaft waren nun wichtig für die Entscheidung pro WohnSinn? Die meisten Nennungen enthalten die Erwartungen auf Homogenität der Einstellungen (Hausgemeinschaft mit "Gleichgesinnten", 22), auf gegenseitige Hilfe (22) und auf gute Chancen, in der Nachbarschaft Menschen für Interessengemeinschaften (Car-Sharing, Sauna, Food-Coop) zu finden (21).

Relativ wenig gewählt wurden dagegen die Selbstverwaltung des Hauses (13), Geselligkeit/ Erweiterung des Bekanntenkreises (12) und die Hausgemeinschaft als Tätigkeitsfeld (9).

Von den Mischungsaspekten wird das generationenübergreifende Wohnen (Jung & Alt) am häufigsten (21 von 31) als für sich selbst wichtig beurteilt; die Häufigkeit dieser Nennung nimmt mit zunehmendem Alter deutlich zu. 9 der 10 über 55-Jährigen, aber nur 1 der 5 unter 40-Jährigen bewerten diesen Aspekt als wichtig.

Gruppenspezifische Gewichtungen weisen auch die anderen Mischungsaspekte auf: Alle behinderte TeilnehmerInnen (7) halten das Zusammenleben behinderter und nicht behinderter Menschen für wichtig (Gesamtnennungen: 18 von 31).

Die Mischung von Einkommensgruppen war für 18 von 31 wichtig; deutlicher ausgeprägt ist die Mehrheit unter den SozialmieterInnen (8 von 10) als unter den ErwerberInnen (11 von 20).

Gemeinsamkeiten suchen Erwachsene mit Kindern: Unter den Mischungsaspekten war für sie am häufigsten (9 von 11) die Hausgemeinschaft mit anderen Familien wichtig. Allerdings folgen die anderen Mischungsaspekte dichtauf (Jung und Alt war für 7 von 11 Eltern wichtig).

Die ergänzenden Aussagen streuen zu sehr, als dass sie in die Auswertung einbezogen werden könnten.

Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse wie folgt interpretieren: Die Attraktivität des Modells WohnSinn liegt v.a. in dem Versprechen, in einem Kreis von Nachbarn zu wohnen, die an gegenseitiger Unterstützung im Alltag interessiert sind und in dem die Chancen hoch sind, Menschen mit ähnlichen Interessen für bestimmte Aktivitäten oder Nutzungen zu finden.

Für Menschen, die ihre Situation aus diversen Gründen als einschränkend erfahren (Alter, Behinderung, Geringes Einkommen) ist besonders häufig eine Durchmischung (mit Jüngeren, Nicht-Behinderten, Wohlhabenderen) im Wohnumfeld wichtig. Für Menschen mit Kindern steht dagegen die Möglichkeit eines Austausches mit "Ihresgleichen" etwas häufiger im Vordergrund.

Auch die DWR-ErwerberInnen von WohnSinn 1, für deren Entscheidung pro WohnSinn die Mischung verschiedener Einkommensgruppen nicht sehr im Vordergrund stand (11 von 20 bewerteten diesen Aspekt für wichtig) entscheiden sich bei der Frage nach dem präferierten Wohnungstyp für das Modell WohnSinn, also die Mischung von gebundenem Eigentum mit Sozialmietwohnungen (18 von 20).

Die häufig aufgestellte Behauptung einer Präferenz für eine möglichst in Bezug auf Haushaltslage und sozialökonomischem Status homogenen Nachbarschaft findet hier keine Bestätigung. Solange eine "kritische Masse" von Gleichartigen in Bezug auf bestimmte Bedürfnisse (die nicht mit sozialökonomi-





schem Status korrelieren müssen) erreicht wird, werden Unterschiedlichkeiten akzeptiert oder sogar gewünscht.

#### 2.2.4.2 Anstoß zur Teilnahme WS1

Vier der 31 BefragungsteilnehmerInnen sind zum Zeitpunkt der Befragung bereits seit 12 - 14 Jahren dabei, haben sich also bereits 10 - 12 Jahre vor Einzug bei der Vorläufergruppe von WohnSinn eG engagiert. Weitere acht sind zwischen 8 und 11 Jahren, 13 zwischen 5 und 7 Jahren und 6 zwischen 2 und 4 Jahren dabei.

Vier bezeichnen sich als Gründungsmitglieder. 19, also der größte Teil (61,3 %) hat über Bekannte, Freunde oder Familienmitglieder, die bei WohnSinn mitmachen von WohnSinn erfahren, drei über Bekannte, die nicht bei WohnSinn mitmachen und nur drei über Aushänge, Flyer und zwei über das Darmstädter Echo. Die Bewohnerschaft rekrutierte sich danach also zum Großteil im Schneeballsystem über den näheren oder weiteren Bekanntenkreis der Mitglieder, während die Öffentlichkeitsarbeit der Gruppe eine sehr kleine Rolle spielte.

#### 2.2.4.3 Auszugsmotive WS1

12 der 25 teilnehmenden Haushalte suchten auch unabhängig von WohnSinn (bzw. von der Suche nach einem Wohnprojekt) eine andere Wohnung. Die genannten Auszugsgründe sind sehr unterschiedlich: viermal wird Unzufriedenheit mit der Wohnungsgröße genannt, zweimal die Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung, die restlichen Angaben sind jeweils nur Einmalnennungen (Suche nach kinderfreundlicher Umgebung, Wunsch nach Wohneigentum, Barrierefreie Wohnung gesucht, Selbständigkeit vom Elternhaus, WG-Auflösung).

Drei davon nennen als zusätzlichen Grund, den Wunsch nach einer gemeinschaftsbezogenen Wohnform.

Das heißt: Über die Hälfte (13 von 25) der Haushalte sind ausschließlich der Projektgründung oder – teilnahme wegen umgezogen (davon 8 DWR-Haushalte und 5 Sozialmiethaushalte).

## 2.3 Erreichte Zielgruppen bei WohnSinn 2 (WS2)

### 2.3.1 Überblick über die erreichten Zielgruppen WS2 (Stand Juli 2006)

Bis jetzt sind für 27 der 34 geplanten Wohnungen verbindliche Interessenten vorhanden, davon sind:

- 6 (18 %) Haushalte mit Kindern
- 7 (21 %) Haushalte ohne Kinder mit BewohnerInnen über 55
- 14 (41 %) Haushalte ohne Kinder mit BewohnerInnen mit 55 und darunter
- 5 behinderte Menschen (Rollstuhl oder schwer gehbehindert)
- 2 Menschen mit Migrationshintergrund
- 11 der geplanten Wohnungen Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau (davon 3 n.b.)
- 14 der geplanten Wohnungen als Dauerwohnrechte nach WEG (davon 1 n.b.)
- 9 der geplanten Wohnungen nichtgeförderte genossenschaftliche Mietwohnungen (davon 4 n.b.)  
Eine der nicht belegten Mietwohnungen ist als WG-Wohnung für junge Erwerbstätige konzipiert.

Von den sechs Haushalten mit Kindern sind drei alleinerziehende Mütter (zwei davon werden eine Sozialmietwohnung beziehen).

Unter den 21 Haushalten ohne Kinder befinden sich 5 Paare (2 davon über 55 Jahre alt) und 16 Singles (5 Männer und 11 Frauen; 4 Personen sind über 55).

Gemessen an den Wunschquoten für die ersten drei Kategorien (je ein Drittel) fehlen noch Haushalte mit Kindern und Ältere über 55 sowie Menschen mit Migrationshintergrund.

Anstrengungen sind bisher zur Werbung von Familien mit Kindern unternommen worden (zu einem Zeitpunkt als erst ein Haushalt mit Kind dabei war).

### 2.3.2 Überblick nach Alter, Geschlecht, Bildung und Einkommen (WS2)

#### 2.3.2.1 Verteilung nach Altersgruppen und Geschlecht (WS2 Dezember 2005)

Altersgruppe	m	w	Summe	WohnSinn 2 in %	Hessen 2004 in %
0 -14 Jahre	?	?	8	20,0	13,7
14 - 25 Jahre	1	2	3	7,5	12,1
25 - 40 Jahre	1	1	2	5,0	21,2
40 - 65 Jahre	7	15	22	55,0	34,8
65 - 80 Jahre	2	3	5	12,5	13,8
älter 80 Jahre	0	0	0	0,0	4,4
Insgesamt	(11)	(21)	40	100	100

In fünf der befragten Haushalte leben insgesamt 8 Kinder. Von den 32 befragten Erwachsenen leben 7 mit Kindern (oder Jugendlichen) zusammen.

Deutlich ist wieder der überproportional hohe Anteil von Frauen an den WohnSinn-Mitgliedern und der im Vergleich zur hessischen Bevölkerungsstruktur überproportionale Anteil an 40 – 65 Jährigen. Dieser ist tatsächlich ein überproportionaler Anteil der 40 – 55 Jährigen, denn zu den 22 Personen dieser Altersgruppe gehören 10 Menschen zwischen 40 und 49 und 8 Menschen zwischen 50 und 55.

#### 2.3.2.2 Schul- und Hochschulbildung (WS2)

Wie bei Wohnsinn 1 besitzt über die Hälfte der Befragten einen Fachhochschul- oder Hochschulabschluss. Mit 65,6 % (21) übertrifft dieser Prozentsatz noch den von Wohnsinn 1. Weitere 7 Personen (21,9 %) geben Fachhochschulreife oder Abitur an. Über einen Hauptschul- oder Realschulabschluss verfügt jeweils eine Person. Eine weitere besitzt keinen Abschluss.

#### 2.3.2.3 Beruflicher Status (WS2)

Von den 32 Mitgliedern sind 53 % erwerbstätig, davon 8 (25 %) als Angestellte, 4 (12,5 %) als Selbständige und 5 (15,6 %) als Beamte. Von den Erwerbstätigen arbeiten 9 35 oder mehr Stunden pro Woche, die restlichen 6 zwischen 19 und 32 Stunden.

Nach dem Wohlfahrtsurvey von 1998 sind 48,4 % der Befragten und nach dem Mikrozensus 2002 Hessen 56,38 % der Haushaltsvorstände (in Voll- oder Teilzeit) erwerbstätig.

8 (25 %) Mitglieder sind in Rente oder erwerbsunfähig, 3 (9,4 %) sind arbeitslos, weitere 3 sind in Ausbildung und eine ist Hausfrau.

Diesmal ist kein/e ArbeiterIn vertreten. Stattdessen sind Beamte und Selbständige gegenüber dem hessischen Durchschnitt (Mikrozensus 2002 Haushaltsvorstände) überrepräsentiert. Bei den drei in Ausbildung befindlichen Personen handelt es sich um junge Behinderte um die 20, die aus ihren Herkunftsfamilien ausziehen wollen.

### 2.3.2.4 Einkommen (WS2)

Die Frage nach dem Einkommen beantworteten 24 der 25 Haushalte:

*Haushaltsnettoeinkommen WS2 im Vergleich zum hessischen Durchschnitt*

WohnSinn 2	Haushalte <b>ohne</b> Kinder/ Jugendliche							
24	unter 500	500 bis 900	901 bis 1300	1301 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2600	2601 bis 4500	über 4500
1-P-Haushalt	4	2		3	3	3		
2-P-Haushalt						2	2	1
	Haushalte <b>mit</b> Kindern / Jugendlichen							
2-P-Haushalt		1						
3-P-Haushalt					1	2		
Alle Haushalte	4	3	0	3	4	7	2	1
in %	17%	13%	0%	13%	17%	29%	8%	4%
Haushalte in Hessen in %*	2%	8%	14%	8%	16%	17%	22%	7%

\* übrige 5% sind Landwirte, ohne Angabe

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2002, eigene Berechnungen

Auch hier wiederholt sich das Bild einer Konzentration in den mittleren Einkommensgruppen bei einem Übergewicht in den unteren Klassen und raschem "Ausdünnen" in den oberen Klassen.

Bezogen auf das monatliche Pro-Kopf-Nettoeinkommen ergibt sich bei den WohnSinn 2 – Mitgliedern folgende Verteilung:

*WohnSinn 2: Monatliches Nettoeinkommen pro Kopf*

€ pro Kopf	Häufigkeit	Prozent	% kum.
unter 500	5	20,0	20,0
bis 900	5	20,0	40,0
901 bis 1300	2	8,0	48,0
über 1300	12	48,0	96,0
k.A.	1	4,0	100,0
Gesamt	25	100,0	

### 2.3.3 Erwartungen und Zugang der InteressentInnen WohnSinn 2

#### 2.3.3.1 Nachbarschaft

Die in den Interviews zum Ausdruck gebrachten Erwartungen richten sich in erster Linie auf WohnSinn als Nachbarschaftsprojekt und hier auf die Aspekte Kontakte/Vertrautheit/Interessengruppen und gegenseitige Unterstützung im Alltag. Letztere wird immer auf kleine Hilfen bei Krankheit oder ähnlichem eingegrenzt. Keine/r erwartet regelmäßige Betreuung oder regelmäßige Hilfeleistungen bei andauernden körperlichen Beeinträchtigungen.

Diese Ausrichtung auf eine Gemeinschaft stellt die Klammer um die sich durchaus als unterschiedlich empfindenden Mitglieder dar. Immer wieder wird die Verschiedenheit der Teilnehmer erwähnt und dass nicht alle Ziele der Gruppe von allen gleich wichtig genommen werden, aber dass es "auch den anderen hauptsächlich um diese menschlichen Beziehungen geht" (B3) und dass sie "eine grundlegende Einstellung haben müssen. Wenn es zum Beispiel um die Reinigung der Gemeinschaftsräume geht, das würde in einem normalen Mietshaus kein Mensch machen"(B5). Die angestrebte Nachbarschaft setzt also bestimmte Grundeinstellungen voraus, die von den Befragten als die Grundlage ihrer



Zusammenarbeit definiert werden: Gemeinschaftssinn, Toleranz, Freude an Unterschiedlichkeit, Bereitschaft zu Engagement.

### 2.3.3.2 Andere Ziele

Häufig angeführt werden ökologische Ziele (Passivhaus, Regenerative Energien), der Wunsch vieler Älterer, Kinder in ihrem Umfeld zu haben, eine soziale Durchmischung, ein neues Tätigkeitsfeld ("es macht mir einfach Spaß, etwas zu planen", "möchte mich wirklich irgendwo einbringen können") und bei den Behinderten und Älteren die barrierefreie Erschließung als wichtige Erleichterung für ein selbständiges Leben bzw. als Teil der Vorsorge für das Alter.

Diese Teilziele der Genossenschaft werden nicht von allen als für sich wichtig oder gleichermaßen wichtig bewertet ("Passivhaus? Ist mir egal"). Offensichtlich finden hier aber Prozesse der Verbreiterung statt: So äußern einige, dass sich im Laufe der Zeit auch ihre Ziele erweitert haben ("habe mich zuvor nie mit dem Thema befasst, bin aber jetzt bereit, für die Photovoltaikanlage Geld zu investieren", "setzte mich erstmalig mit Problemen Behinderter auseinander ...").

Lernprozesse unterschiedlicher Art (thematisch, organisatorisch, kommunikativ) werden häufig positiv erwähnt und gewinnen einen eigenen Stellenwert: "ich möchte nicht ohne gewisse Anforderungen leben, die an mich gestellt werden" (C12), "mir werden Welten eröffnet, zu denen ich keinen Zugang hatte" (C8), "man kann voneinander lernen – das trägt auch zur eigenen Entwicklung bei" (C16).

### 2.3.3.3 Qualitäten des Gebäudes

#### a) Ökologie

Die Mehrheit der Gruppe hat sich für Passivhausbauweise, eine Grauwasseranlage und eine Ergänzung mit einer Photovoltaikanlage entschieden.

b) Konsens ist die barrierefreie Erschließung des Gebäudes (d. h. auch der Bau eines Aufzuges) sowohl im Hinblick auf die behinderten TeilnehmerInnen als auch auf die Altersvorsorge.

c) Auch WohnSinn 2 hat sich für einen Anteil der Gemeinschaftsräume an der Nutzfläche von ca. 10 % entschieden. Ein Teil davon soll zur Kostenersparnis optional nach außen vermietbar sein.

### 2.3.3.4 Anstoß zur Teilnahme und Beteiligungsdauer (WS2)

Ein knappes Drittel der Befragten (10 von 32) war zum Zeitpunkt der Befragung bereits seit 2 - 3 Jahren Mitglied der Gruppe WohnSinn 2, weitere 14 waren 1 bis knapp unter 2 Jahren dabei, die restlichen 7 Personen waren seit 3 – 7 Monaten bei der Gruppe.

Über die Hälfte der InteressentInnen hat von WohnSinn über dort wohnende oder bei WohnSinn 2 aktive Bekannte, Freunde oder Angehörige erfahren, 4 über Bekannte, die nicht bei WohnSinn organisiert sind. Doch ist diesmal immerhin ein Viertel (8) über Zeitungsartikel und 3 über Vorträge, Seminare, o.ä. zu WohnSinn 2 gestoßen.

### 2.3.3.5 Auszugsgründe WS2

14 von 25 Haushalten waren unabhängig von WohnSinn auf der Suche nach einer neuen Wohnung. Davon waren 6 mit der Größe ihrer Wohnung unzufrieden (5 wollten nach dem Auszug ihrer Kinder ihre Wohnung verkleinern). Zwei wollten baulich für ihr Alter vorsorgen (barrieregerechte Erschließung), weitere zwei geben pauschal "Vorsorge für das Alter" an, zwei möchten sich von ihren Eltern selbständig machen.

11 der 25 Haushalte möchten allein des Projektes zuliebe umziehen (davon 7 DWR-InteressentInnen und 3 zukünftige SozialmieterInnen).



## 2.3.4 Zielgruppenspezifische Erwartungen WS2

### 2.3.4.1 Einkommensschwache Haushalte nach §1 WoFG

Erwartungsgemäß erlaubt die wirtschaftliche Situation der 7 Befragten (6 Haushalte), die zur Zeit eine Sozialmietwohnung planen, keine andere Wahl eines Wohnungstyps innerhalb des Projekts. Es handelt sich um ein Paar mit 1 Jugendlichen (die Aufnahme eines zweiten Pflegekindes ist geplant), zwei junge Behinderte, eine Seniorin, ein arbeitsloses Mitglied mittleren Alters und zwei Alleinerziehende mit 1 bzw. 4 Kindern.

Die Haushalte wohnen zur Zeit vergleichbar preisgünstig. Im Vordergrund der Motivation für WohnSinn 2 steht bei den Betreffenden die im Projekt gebotene bauliche und vor allem soziale Qualität.

"Von den Kosten her ist es kein Unterschied – es sind nicht die Preise, die uns zusammenbringen, es ist die andere Qualität" (B5).

### 2.3.4.2 An gemeinschaftlichen Wohnformen interessierte Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen

- Interessenten für ungeforderte Mietwohnungen

In unserer Befragung der Mitglieder von WohnSinn2 äußerten die sechs vorhandenen InteressentInnen für eine (ungeforderte) Genossenschaftswohnung folgende Motive für ihre Entscheidung: Vier (3 Haushalte) der sechs Interessentinnen (5 Haushalte) können sich aus finanziellen Gründen (Vermögen oder/und Einkommenshöhe) kein DWR leisten, die drei Älteren davon (Alter zwischen 50 und 69) halten zudem eine Verschuldung zu diesem Zweck aus Altersgründen nicht für sinnvoll. Ihre Sicherheitsbedürfnisse sehen sie durch das lebenslange Nutzungsrecht in der Genossenschaft und die höhere Flexibilität bei der Handhabung ihres Eigenkapitals berücksichtigt. Eine Befragte hält es für wünschenswert, dass die Wohnung nach Ihrem Tod im Besitz der Genossenschaft verbleibt (bei Auszahlung der Einlagen an den Erben).

Die beiden verbleibenden InteressentInnen sind über 65 und besitzen bereits eine Eigentumswohnung. Die eine Partie empfindet es als vorteilhaft, diese nicht verkaufen zu müssen, die andere möchte verkaufen, aber ein Teil des Erlöses für andere Zwecke ausgeben. Von beiden wird es begrüßt, über das Einbringen von Eigenkapital, die Mietkosten verringern und einen anderen Teil ihres Vermögens alternativ nutzen zu können.

Offensichtlich ist für diese Mitglieder mittleren und höheren Alters eine flexible Handhabung ihres Vermögens (mietmindernder Einsatz, aber bei Bedarf in Teilen gegen eine höhere Miete kündbar) in Verbindung mit einem lebenslangen Nutzungsrecht an der Wohnung ein positiver Aspekt des genossenschaftlichen Angebots. Dies bietet einen Hinweis, wie Genossenschaften ihr Wohnungsangebot für Ältere mit (bescheidenem) Vermögen attraktiver gestalten könnten.

- Dauerwohnrecht nach WEG

Vor allem Menschen mittleren Alters, deren Kinder den elterlichen Haushalt verlassen haben, zeigen bisher Interesse am Erwerb (wirtschaftlichen) Eigentums im Rahmen einer generationenübergreifenden nachbarschaftlichen Gemeinschaft und sind bereit sich auf einen länger dauernden Planungsprozess einzustellen. Sie begreifen den Kauf einer Wohnung anstelle einer Beteiligung an genossenschaftlichem Eigentum als Vorteil für ihre finanzielle Alterssicherung.

Vgl. hierzu ausführlicher Kap. 3.3.2.

### 2.3.4.3 Behinderte

In der Gruppe sind vier junge Behinderte um die 20 Jahre organisiert, die zum Teil von ihren Angehörigen (Mütter) unterstützt und vertreten werden, davon 3 Anwärter auf Sozialmietwohnungen. Für sie ist WohnSinn eine einzigartige Chance ("es gibt keine Alternative für körperlich behinderte junge Men-



schen zwischen Elternhaus und Wohnheim"(B2)) aus dem Elternhaus ausziehen und selbständig leben zu können: "Ich werde dort mein eigenes Reich haben" (B2, A2, B6). Voraussetzung ist neben der Bauweise ein verlässliches Umfeld für kleine Hilfestellungen (für den regelmäßigen Bedarf sorgen professionelle Hilfskräfte), Aufmerksamkeit für Notlagen und Erleichterung bei den alltäglichen Pflichten ("dort muss ich mich nicht um die Hausordnung kümmern – dort ist eine Organisation" (A2)). Für sie ist der Einfluss auf die Gestaltung der eigenen Wohnung besonders wichtig. Und sie freuen sich auf den Kontakt unter ihresgleichen: "Die anderen jungen behinderten Leute – mit denen habe ich total viel zu tun"(A2)).

#### 2.3.4.4 Haushalte ohne Kinder (mit Personen ab 40)

Singles (z. T. verwitwet oder geschieden) und Paare ohne Kinder im Alter ab 40 sind am breitesten vertreten. Bei den Beteiligten mit erwachsenen Kindern wird oft ein zu großes und zu arbeitsaufwendiges Haus erwähnt. Die über 60-Jährigen treibt auch der Vorsorgegedanke, sich für eine eventuell zunehmende Gebrechlichkeit eine unterstützende Umgebung zu schaffen sowie der Wunsch, nicht nur mit alten Menschen zusammenzuwohnen und auch Kinder in der Umgebung zu erleben. Vorherrschend ist das Bedürfnis, sein Leben (noch einmal) neu zu gestalten und sich eine anregende nachbarschaftliche Gemeinschaft zu schaffen. Aus dieser Gruppe kommen dann auch v.a. die besonders aktiven Personen mit hohem Zeiteinsatz, die aus politischem Interesse ("das ist jetzt ein neues Thema und ein privates und politisches Interesse geworden" (A5)), aus Unzufriedenheit mit ihrem Leben ("es hat mir in dieser Krise einen Auftrieb gegeben, etwas Neues zu planen" (C14) oder aus Lust am Neuen ("ich finde die Entwicklung unglaublich spannend und habe ... auch schon sehr viel gelernt"(A6) sich als treibende Kräfte in die Arbeit stürzen.

#### 2.3.4.5 Haushalte mit Kindern

wünschen sich ergänzend zum üblichen Nachbarschaftsgedanken besonders stark Unterstützung und Austausch mit anderen Haushalten mit Kindern (B4).

## 2.4 Aktiviert WohnSinn eine besondere Bevölkerungsgruppe ?

### 2.4.1 Einkommen, Bildung und Erwerbstätigkeit

Im hessischen Vergleich sind die unteren Einkommensgruppen (500 - 900€ Haushaltsnettoeinkommen) überproportional vertreten, was auf den Anteil an Sozialmietwohnungen zurückgeführt werden kann. Die meisten Haushalte bewegen sich im mittleren Bereich (Singles 900 – 2000 € Haushaltsnettoeinkommen, Mehrpersonenhaushalte 2.000 – 2.600 € Haushaltsnettoeinkommen), während die darüberliegenden Kategorien schnell ausdünnen. Ein Mindestlevel an Einkommen oder Vermögen wird durch die ökonomischen Zugangsbedingungen bei den nichtgeförderten Wohnungen erzwungen. Aber auch bei letzteren sind erhebliche Einkommensunterschiede, unterschiedliche Erwerbszentriertheit (Vollzeit/Teilzeit) und eine Vielzahl von Berufsbildern feststellbar<sup>7</sup>.

In beiden untersuchten Gruppen sind untere (Schul-)Bildungsabschlüsse nur mit einer Minderheit vertreten. Das typische WohnSinn-Mitglied hat mindestens die 12.Klasse (Fachhochschulreife) absolviert oder Abitur. Überdurchschnittlich viele Mitglieder (55 % der WohnSinn 1-Befragten bzw. 66 % der WohnSinn 2-Mitglieder) haben zudem eine akademische Ausbildung genossen (Hoch- oder Fachhochschule). Bundesweit verfügten 1998 dagegen 22 % der Befragten des Wohlfahrtssurvey über

<sup>7</sup>

Eine Auswahl an bei WohnSinn 1 vertretenen Berufen: Krankenschwester, Kostümbildnerin, Buchhändlerin, Arzt, BibliothekarInnen, Busfahrer, Sekretärin, Psychologen, Sozialarbeiter, Bauingenieurin, Energieberater, chemisch-technische Assistentin, Sprechstundenhilfen, Berufsschullehrer, Programmierer, Stadtplanerin, Elektronikerin.



Abitur oder Fachhochschulreife als höchsten Schul- und 14,6 % der Befragten über einen (Fach-) Hochschulabschluss.

Entsprechend ist in beiden Gruppen unter den Erwerbstätigen die Gruppe der ArbeiterInnen (fast) gar nicht vertreten. In Bezug auf die anderen Gruppierungen (Angestellte, Beamte, Selbständige, Rentner, Arbeitslose) sind die Abweichungen zu gering bzw. die beiden Projektgruppen zu klein, um daraus Schlüsse ziehen zu können.

Status Erwerbstätigkeit	WohnSinn 1		WohnSinn 2		Hessen 2002 Haushaltsvorstände ... in %
	Nennungen	... in %	Nennungen	... in %	
Selbständig	4	12,9	4	12,5	7,46
ArbeiterIn	1	3,2	0	0,0	14,43
Angestellte	12	38,7	8	25,0	30,38
Beamter/in	1	3,2	5	15,6	4,11
arbeitslos	2	6,5	3	9,4	5,06
Hausfrau/mann	1	3,2	1	3,1	-
Rente/Erwerbsunfähig	9	29,0	8	25,0	34,23
in Ausbildung	0	0,0	3	9,4	-
K.A. / Übrige	1	3,2	0	0,0	4,3
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>32</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Daraus kann nicht geschlossen werden, dass neue Wohnformen für bildungsfernere Schichten nicht attraktiv sein können. Zu beachten ist hier die von neuen Modellen verlangte hohe organisatorische Leistungsfähigkeit der InitiatorInnen und die spätere Rekrutierung der InteressentInnen nach dem Schneeballsystem aus dem weiteren Bekanntenkreis (vgl. Kap.2.1.4.2 und 2.2.3.4).

#### 2.4.2 Alter und Haushaltstyp

Von den Altersgruppen sind die jungen Erwachsenen (20 bis 35 Jahre) und ältere Menschen mit über 55 Jahren gegenüber dem hessischen Durchschnitt unterproportional vertreten.

In beiden Projekten sind Personen der Altersgruppe 40 – 55 und hier wiederum die Frauen überproportional vertreten.

Es fehlen also vor allem "Starter-Haushalte", während Haushalte mit Kindern durchaus gewonnen werden konnten, aber mit abnehmendem Erfolg. Bei WohnSinn 1 gelang es, überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern für das Projekt (16 von 39 Haushalten, davon 3 Alleinerziehende) zu gewinnen, während bei WohnSinn 2 aktuell 5 von 25 Haushalten (davon 3 Alleinerziehende) vertreten sind. Dennoch sind in beiden Projekten im hessischen Vergleich überdurchschnittlich viele Kinder integriert.

Weibliche kinderlose Singles sowie Paare und alleinlebende Frauen, deren erwachsene Kinder das Haus bereits verlassen haben, stellen bei WohnSinn 2 die größte Gruppierung und stoßen zusammen mit den Alten am häufigsten aufgrund eigener Recherche zur Gruppe.

Für die zukünftige Entwicklung generationenübergreifenden Wohnens stellt sich angesichts dieser Nachfragestruktur und der Bevölkerungsentwicklung die Frage, inwieweit das Insistieren auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Haushalten mit Kindern tatsächlich sinnvoll und umsetzbar ist.

#### 2.4.3 Organisationserfahrung

Leider war bei der Fragestellung nach der Organisationserfahrung<sup>8</sup> der BewohnerInnen WohnSinn 1 bzw. der Mitglieder von WohnSinn 2 die Vergleichbarkeit mit dem durchschnittlichen (aktuellen) Orga-

<sup>8</sup> "Sind Sie Mitglied in einer Organisation oder einem Verein oder waren Sie es früher?"



nisationsgrad in der Bundesrepublik nicht bedacht worden. Die entsprechenden Zahlen lassen aber trotzdem die Vermutung zu, dass zumindest die Erfahrungen mit Bürgerinitiativen (und ähnlichen Organisationen wie VCD, BUND) bei den WohnSinn-InteressentInnen überdurchschnittlich hoch sind, ebenso die Bereitschaft, sich in Parteien oder Gewerkschaften (zeitweise) zu binden.

	Wohlfahrtssurvey 1998 Aktuell Mitglied in... in %	WohnSinn 1 Aktuell oder früher Mitglied in ...		WohnSinn 2	
		Zahl	in %	Zahl	in%
Nirgendwo	50,9	2	6,5	5	15,6
Gewerkschaft	12,7	17	54,8	11	34,4
Partei	3,8	5	16,1	8	25,0
BI	1,3	14	45,2	11	34,4
Kirchlicher Verein	5,9	4	12,9	2	6,3
Sonstiger Verein	-	12	38,7	13	40,6
Sonstige Organisation	18,0	11	35,5	9	28,1
Musik-Gesangverein	4,5				
Sportverein	21,4				

54 % der Befragungsteilnehmer von WohnSinn 1 und 56 % der WohnSinn 2-InteressentInnen geben zudem an, in einer der genannten Organisationen (darunter auch Vereine) auch schon Aufgaben übernommen zu haben; weitere 19 % bzw. 12,5 % haben an Sitzungen einer Organisation teilgenommen.

Vier Teilnehmer bei WohnSinn 1 waren Mitglied in einem Kollektivbetrieb gewesen (davon drei Mitglieder mit langer WohnSinn-Vergangenheit).

Wie können angesichts dieser Zahlen davon ausgehen, dass sich von WohnSinn überdurchschnittlich viele Menschen aus einem bürgerschaftlich engagierten oder/und links-liberalen Milieu angezogen fühlten, die ihre Gruppen- und Organisationserfahrungen in den Prozess einbringen können.

WG-Erfahrung: 24 der 31 (77 %) Befragungsteilnehmer von WohnSinn 1 und 17 von 32 (53 %) WohnSinn 2-Mitglieder bringen WG-Erfahrungen von über einem Jahr mit.

#### 2.4.4 Einstellungen

Die gemeinsame Orientierung ist das Interesse an Nachbarschaft (Kontakte, kleine gegenseitige Hilfen und Chancen auf themenbezogene Interessensgemeinschaften im Wohnumfeld). Weitere Projektaspekte wie ökologische Aspekte (Passivhaus, Grauwassernutzung, Car-Sharing) oder soziale Gesichtspunkte (werden nicht von allen Teilnehmern in gleicher Weise geteilt. Bei aller Unterschiedlichkeit wird auf gemeinsame Grundeinstellungen (Gemeinschaftssinn, Bereitschaft etwas beizutragen) vertraut.

Die Ergebnisse der Forschungsbegleitung in Bezug auf Teilnahme und Engagement lassen sich somit zunächst ausschließlich auf Genossenschaften übertragen, die ihr Klientel über ein Wohnkonzept suchen, das eine gemeinsame Klammer um die ansonsten unterschiedlich zentrierten (Berufsarbeit, Kinder, Reisen, Politik) BewohnerInnen bildet und geeignet ist, Menschen mit einer Grundbereitschaft für nachbarschaftliche Aktivitäten anzuziehen.



### 3 Rahmenbedingungen und förderliche Strukturen zur Implementierung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens

#### 3.1 Aufbau von internen Kommunikationsstrukturen

##### 3.1.1 Innovative Wohnformen und Genossenschaft

Gemeinschaftsorientierte Wohnformen brauchen besondere Rahmenbedingungen für ihr langfristiges Funktionieren. Dazu gehört die Entwicklung eines Leitbildes über das sich die Gruppe finden und identifizieren kann und eine Alltagspraxis, in der immer wieder ein Bezug zur Gruppe hergestellt wird und häufige Begegnungen angeregt werden. Da Nachbarschaft sich hier über die engere Umgebung der Wohnung bzw. über das Gebäude definiert, müssen sich auch gemeinschaftsstiftende Aktivitäten darauf beziehen. Man braucht hausbezogene Gestaltungsfreiräume, die die Gruppe ausfüllen kann. Lebendige Nachbarschaft und Identifikation mit dem "Haus" wird gefördert durch

- Gemeinsame Aufgaben und Herausforderungen, Anlässe für Begegnungen
- Gemeinschaftsräume, Begegnungsflächen
- Einigung auf Regeln für den nachbarschaftlichen Umgang (Pflichten, Ansprüche, Rechte)
- Mitbestimmung bei der Planung, Gestaltung und Nutzung des Gebäudes
- Mitbestimmung bei der Nachbelegung/bei Verkauf
- langfristige Sicherheit bzgl. Miethöhe und Kündigungsschutz

Hier kommt die Rechtsform des Wohnungseigentümers ins Spiel – welche Möglichkeiten bietet sie, Gestaltungsfreiräume und Regelungsbedarf für die Hausgemeinschaft zu schaffen und ihre Ziele und ihre Rechte zu sichern?

Die Entscheidung für die Rechtsform Genossenschaft in Kombination mit Dauerwohnrechten nach WEG fiel nach einem Vergleich aller verfügbaren Rechtsformen anhand der von der Gruppe aufgestellten Kriterien und den Erfordernissen der Finanzierung eines größeren Projektes. Wichtigste Gesichtspunkte waren die Sicherung der Eigenheimzulage, die Möglichkeiten der Gleichstellung von ErwerberInnen und MieterInnen, die gemeinsame Verwaltung von Eigentums- und Mietwohnungen, die Bindung der Wohnungsvermietung und des Wohnungsverkaufs an die Genossenschaft und ihre Satzungsziele, die Sicherung des Einflusses auf die Nachbelegung und die beschränkte Haftung der Mitglieder. In Bezug auf die ungeforderten Mietwohnungen werden jetzt auch die klassischen Aspekte Sicherung einer Kostenmiete und Wohnsicherheit durch lebenslanges Nutzungsrecht bedeutsam.

Das Potenzial, das die Rechtsform Genossenschaft für die Entwicklung innovativer Wohnformen bietet, kann aber erst durch die Bearbeitung folgender Punkte ausgeschöpft werden:

- Leitbild  
Entwicklung eines Leitbildes bzw. die Festlegung der prioritären Ziele (Bsp. WohnSinn: Nachbarschaft, Alt & Jung, Integration am Wohnungsmarkt benachteiligter Gruppen, Passivhaus).
- Handlungsfeld der Gruppe  
Definition des Wirkungsfeldes und der Kompetenzen der Gruppe in Hinblick auf investive Entscheidungen (Gebäude, Wohnungsgrößen, Energiestandard, Gemeinschaftsräume, ökologische Einrichtungen, Instandhaltung, Modernisierung), Verfügung über Gemeinschaftsräume und Außenanlagen, Nachbelegung bzw. Verkauf von Wohnungen.
- Gruppenbildung "Hausgemeinschaft"  
Herausbildung einer Binnenorganisation der Planungs- bzw. Hausgemeinschaft, damit diese sowohl nach innen wie außen entscheidungs- und handlungsfähig wird.
- Organisationsstruktur der Genossenschaft (bzw. des Wohnungsunternehmens)



Einbindung der Planungs- bzw. Hausgemeinschaft als Partner in die Entscheidungsabläufe bei investiven Maßnahmen und die Organisation der Hausverwaltung (hausbezogene Arbeiten, Belegung) der Genossenschaft.

#### 3.1.1.1 Ebene Planungs- und Hausgemeinschaft

Bislang sind die Formen der Selbstverwaltung in Wohnprojekten kaum thematisiert worden. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass sich die Wohnprojekte der 80er und 90er häufig aus spezifischen "Nischenkulturen" bzw. "Szenen" oder weltanschaulichen Gruppierungen heraus entwickelt haben (z. B. Hausbesetzerszene, Anthroposophie) und damit auf eine gemeinsame Streit- und Entscheidungskultur oder starke verbindende Ideale zurückgreifen konnten. Durch die Verbreiterung der Idee gemeinschaftlicher Wohnformen, rückt das Problem, unterschiedliche Menschen über das Wohnen nachhaltig in Beziehung zu bringen stärker in das Bewusstsein.

Neben gemeinsamen Wertorientierungen (Nachbarschaft, Solidarität) baut WohnSinn eG auf gemeinschaftliche Zuständigkeiten und eine dadurch geförderte Häufigkeit von Kontakten und von Erfahrungen bei der gemeinsamen Bewältigung von Aufgaben.

Die Organisationsformen, die Balance zwischen Verpflichtung und Freiwilligkeit muss dazu geeignet sein, positive Erfahrungen zu vermitteln und die verschiedenen Beiträge der BewohnerInnen zu würdigen und damit die lästigen Seiten erträglich machen. Beteiligungsformen setzen bei Wohnprojekten in der Regel bereits bei der Planung (Neu- oder Umbau bzw. Sanierung) ein. Aber auch nach Einzug brauchen die BewohnerInnen gemeinsame Bezugspunkte über die Erinnerung an die heroischen Anfangsjahre hinaus, nicht zuletzt um die Integration von Neuzuzügen zu fördern.

Das kann sehr gut anhand einer Nachuntersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt zu einem Modellprojekt der Nassauischen Heimstätte in Wiesbaden illustriert werden. Die Gebäude mit 28 Sozialmietwohnungen beinhaltet einen Gemeinschaftsraum und wurde gezielt mit Haushalten, die explizit Interesse an nachbarschaftlichen Wohnen gezeigt hatten belegt. Eine externe Koordination und Moderation organisierte in den zwei Jahren vor dem Einzug Planungsbeteiligung, gemeinsame Aktionen und Mieterversammlungen. Die Bewertung nach Bezug 1997 war in Bezug auf die Gemeinschaftsaspekte – Nutzung des Gemeinschaftsraums, regelmäßige durch eine Bewohnerin koordinierte Treffen – positiv. Eine Befragung von Personen aus 11 Haushalten 6 Jahre später ergab, dass die Gemeinschaftsräume kaum genutzt wurden und das Mietercafe mangels Nachfrage geschlossen worden war. Als problematisch wurde die Nachbelegung nach kommunaler Dringlichkeitsliste bewertet. Alle Befragten bedauerten, dass es nach Einzug keine Ansprechperson mehr gegeben hat, die das Projekt betreut und die Gemeinschaft aufrechterhalten hat. Neben der negativen Auswirkung der Nachbelegungspraxis wird deutlich, dass es innerhalb der Moderationsphase nicht gelungen ist, eine sich selbst tragende und organisierende Hausgemeinschaft aufzubauen und aktuelle Bezugspunkte fehlen.

#### 3.1.1.2 Ebene (Dach-)Genossenschaft

WohnSinn musste seine Arbeitsweise rationalisieren (im Sinne eines Explizit-Machens gewachsener Strukturen und einer Klärung von Kompetenzen), um die bis dato bestehende Verquickung von Hausgemeinschaft und Genossenschaft gedanklich, emotional und organisatorisch zu lösen und Schnittstellen zwischen beiden zu definieren. Dieser Prozess ist noch im Fluss.

Im Falle von Kooperationen stehen Altgenossenschaften (oder andere Wohnungsunternehmen) vor der Aufgabe, ihre Steuerungsabläufe in Anpassung an die abgetretenen Kompetenzen und die Notwendigkeit einer Abstimmung mit der Projektgruppe zu verändern. Zudem muss der Informationsfluss zwischen der Genossenschaft und der Hausgemeinschaft gesichert werden. Und nicht zuletzt muss die Unternehmenskultur in Hinblick auf Wertschätzung des Engagements der (Projekt-)Mitglieder häufig erst noch entwickelt werden.



Hier könnte von den in jungen Genossenschaften praktizierten Modellen gelernt werden.

Im folgenden werden die von WohnSinn entwickelten Ansätze sowie die Mitwirkungspraxis innerhalb der beiden Gruppen dargestellt. Außerdem wird deutlich gemacht, welche Vorteile die Genossenschaft aus der Einbindung ihrer Mitglieder gewinnt.

Ergänzend wird die Beurteilung der Gleichberechtigung von MietgenossInnen und DWR-ErwerberInnen durch WohnSinn 1-BewohnerInnen untersucht.

### 3.1.2 Leitbild in der Satzung<sup>9</sup> bei WohnSinn eG

Unter "§2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft" wird festgehalten:

"(3) Die Genossenschaft verfolgt das Ziel des generationsübergreifenden, nachbarschaftlichen Zusammenlebens und der sozial gemischten Zusammensetzung der Bewohner/innen.

(4) Die Genossenschaft sichert die gleichberechtigten Mitbestimmungsrechte der Bewohner/innen." Weiter wird die besondere Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit bei Bau und Bewirtschaftung, die Unterstützung der Mitglieder bei sozialen und ökologischen Maßnahmen und (bei Bedarf) die Organisation von Nachbarschaftshilfe ggf. in Kooperation mit Wohlfahrtseinrichtungen durch die Genossenschaft festgehalten.

Zum Verhältnis Hausgemeinschaften und Genossenschaft heißt es unter §2:

"(2) Bei der Bewirtschaftung werden Formen der Selbstverwaltung realisiert. Die Mitglieder, die in Wohnungen der Genossenschaft wohnen, sollen sich in Hausgemeinschaften organisieren. Die Hausgemeinschaften verwalten die Liegenschaften und sind gegenüber der Genossenschaft verantwortlich."

### 3.1.3 Kompetenzen und Verantwortlichkeiten

Da mit Bezug des Hauses durch WohnSinn 1 und die Konsolidierung von WohnSinn 2 der Bedarf nach einer Klärung der Umsetzung dieser Vorgabe auftauchte, wurde im Verlauf des Jahres 2006 eine Ausführungsbestimmung als Anlage zur Satzung erarbeitet. Diese ist zur Zeit in Diskussion und soll der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden.

Die Genossenschaft (Generalversammlung und Vorstand) gibt den Rahmen für die Haus- und Planungsgemeinschaften vor: Ökologische Mindeststandards, Wohnungstypen (Miete, DWR), Baustandard und Regelung der Finanzierung (Mietpreise).

Die Hausgemeinschaften sind grundsätzlich für alle baulichen und organisatorischen Angelegenheiten, die ihren Gebäudeteil betreffen zuständig (Gestaltung des Gebäudes, Wartung, Reparaturen, Verfassen und Einhaltung der Hausordnung, Pflege der Außenanlagen und der Gemeinschaftsräume, selbstfinanzierte Investitionen in Haus und Hof, Belegung).

Höhe der Instandhaltungsrücklage und ihre Verwendung, soweit diese den Jahresbetrag der Instandhaltungsrücklage übersteigt, Wartungsverträge u.ä. sind im Einvernehmen mit der Genossenschaft zu entscheiden.

Kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, selbstfinanzierte Investitionen, Nachbelegung, Gestaltungsfragen entscheiden die Hausgemeinschaften selbständig, doch erhält die Genossenschaft hier ein Vetorecht, wenn sie die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder die Satzungsziele beeinträchtigt sieht. Im Zweifelsfall entscheidet dann nach einer Anhörung beider Seiten der Aufsichtsrat.

Soweit die Aufgaben juristisch im Verantwortungsbereich der Genossenschaft liegen, ist ihr zeitnah eine Dokumentation in abgesprochener Form vorzulegen. Bei Qualitätsmängeln kann der Vorstand die entsprechenden Befugnisse der Hausgemeinschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates widerrufen.

<sup>9</sup> Die Satzung der Genossenschaft WohnSinn eG kann im Internet unter [www/wohnsinn-darmstadt.de](http://www/wohnsinn-darmstadt.de) \ wir über uns eingesehen und heruntergeladen werden



Autonom und ohne Einspruchsrecht der Genossenschaft entscheiden die Hausgemeinschaften über die Gestaltung und Verwaltung der Gemeinschaftsräume, und -flächen, Pflege der Außenanlagen sowie über die Erhebung diesbezüglicher Nutzungsgebühren und ihre Verwendung. Auch regeln sie Hauserhaltung (Sicherheits-, Erhaltungs-, Reparaturmaßnahmen) in Eigenleistung oder durch Vergabe von Aufgaben nach außen.

Die Hausgemeinschaften bestimmen Stimmberechtigung und Abstimmungsmodi, Gliederung in Arbeitsgruppen und Verteilung der Aufgaben auf Arbeitsgruppen und Sprecherrat selbst.

Sie sind jedoch verpflichtet eine Vertretung zu wählen, die gegenüber der Genossenschaft verantwortlich ist.

### **3.1.4 Planungsgemeinschaft WohnSinn 2 – Selbstverwaltung im Prozess**

#### **3.1.4.1 Kurzer Abriss der Organisationsentwicklung**

Im Herbst 1990 bildete sich im Rahmen einer Tagung der Evangelischen Erwachsenenbildung "Alternative Wohnformen" eine Initiativgruppe, die sich im Dezember 1992 in einem Förderverein "Gemeinsam Wohnen Jung und Alt e. V." organisierte. Als das erste Projekt konkreter wurde, gründeten Vereinsmitglieder im Februar 1998 die Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG. Das erste Gebäude der Genossenschaft mit 26 Dauerwohnrechtwohnungen und 13 Sozialmietwohnungen wurde im Sommer 2003 im Neubaugebiet K6 in Darmstadt-Kranichstein fertiggestellt.

Bereits während der Bauzeit von WohnSinn1 hatten Mitglieder des Vorstands Unterstützung für die Umsetzung weiterer Projekte angeboten. Auf einer Veranstaltung wurde für die Idee eines Projektes WohnSinn2 geworben und ein erstes InteressentInnen-Treffen im März 2003 anberaunt. 2 Alt-Mitglieder der Genossenschaft, (eine davon zukünftige Mieterin eines DWR in WohnSinn 1 mit befristetem Mietvertrag), gehörten von Anfang an zum festen Kern. Die Gruppe, die ab Ende Oktober 2003 in zweiwöchentlichem Rhythmus tagte, litt zunächst unter hoher Fluktuation. Sie wurde von einem Vorstandsmitglied begleitet, bis sich im Februar 2004 (nach 9 Treffen) ihre Stabilisierung abzeichnete. Sie tagt im Gemeinschaftsraum von WohnSinn 1, arbeitete aber seither bis zur Neubesetzung des Vorstands unabhängig von Vorstand und Genossenschaft. Die o. g. Mieterin hatte Moderation und Vorbereitung der Sitzungen übernommen.

Zwei von außen moderierte Work-Shops hatten zur Festigung der Gruppe und zur Vereinbarung verbindlicher Regeln beigetragen.

Auf der Generalversammlung im November 2004 wurden dann die ersten neuen Mitglieder der Initiativgruppe WohnSinn2 in die Genossenschaft aufgenommen und mit Beschlüssen die Planung eines zweiten Gebäudes möglich gemacht. In diesem Zusammenhang wurde auch deutlich, dass innerhalb der Genossenschaft starke Bedenken bzgl. einer Erweiterung der Genossenschaft bestehen.

Auf der Generalversammlung im April 2005 wurde ein neuer Vorstand aus drei WohnSinn1-BewohnerInnen (darunter zwei Alt-Vorstände) und zwei WohnSinn2-Mitgliedern gewählt.<sup>10</sup> Der Aufsichtsrat ist mit vier WohnSinn1-BewohnerInnen und einem WohnSinn2-Mitglied besetzt.

Zur Zeit sind von 97 Genossenschaftsmitgliedern 55 BewohnerInnen von WohnSinn1 und 27 gehören der Gruppe WohnSinn2 an.

Im weiteren Verlauf der Projektumsetzung war die Arbeit der Gruppe WohnSinn2 mit der des Vorstands zu koordinieren und die Entscheidungen miteinander abzustimmen.

---

<sup>10</sup> Eines davon ist inzwischen wegen Fehleinschätzung der zu bewältigenden Aufgaben zurückgetreten



### 3.1.4.2 WohnSinn 2: SprecherInnen - Plenum – Arbeitsgruppen – Vorstand

Die Gruppe wählt jährlich eine **SprecherInnengruppe** aus 5 Personen. Bisher waren jeweils 5 bis 7 Personen bereit, zu kandidieren. Die SprecherInnengruppe hat die Aufgabe, über die nächste Mitgliedsitzung hinaus die notwendigen weiteren Schritte zu bedenken, das Plenum vorzubereiten (Tagesordnung) und es in Rotation zu moderieren. Sie vertreten die Gruppe im Vorstand und mit dem Vorstand zusammen gegenüber der Architektin. Tatsächlich ist hier immer dieselbe Vertreterin beteiligt.

Seit Ende 2003 trifft sich WohnSinn2 zweiwöchentlich im **Plenum**.

Die Tagesordnung beinhaltet immer die Berichterstattung aus allen aktiven Arbeitsgruppen und aus dem Vorstand. Die letzten Sitzungen waren dominiert durch anstehende Entscheidungen und damit zusammenhängende Konflikte in Bezug auf das Gebäude: Fassadengestaltung und v.a. Festlegung der Wohnungsgrundrisse.

Die Moderation hat darauf zu achten, dass eine Dauer von 1,5 – 2 h nicht überschritten wird, sodass hinter her noch Gelegenheit ist, zusammen in die Kneipe zu gehen. Die diesbezüglich straffe Gesprächsleitung wird in den Interviews häufig lobend hervorgehoben.

Der Informationsfluss zwischen Vorstand und Gruppe ist dadurch gewährleistet, dass ein Vorstandsmitglied gleichzeitig Gruppenmitglied ist und zudem eine der SprecherInnen an den zur Zeit wöchentlichen Vorstandssitzungen teilnimmt. An den meisten Entscheidungen ist die Gruppe zumindest beteiligt, einiges regelt sie auch autonom (vgl. auch untenstehende Anmerkungen bei den Arbeitsgruppen).

Die Entscheidungen werden im Plenum getroffen. Beschlüsse werden mit einer 2/3-Mehrheit gefasst. Es müssen mindestens 5 Mitglieder anwesend sein, um beschlussfähig zu sein. Als Mitglieder gelten InteressentInnen, die Mitglied in der Genossenschaft sind oder einen Aufnahmeantrag gestellt haben. Soweit es sich nicht um Nebensächlichkeiten handelt, müssen die Anträge auf Beschlussfassung vorab angekündigt werden.

Die Erstellung eines Protokolls, welches an alle per Email verteilt wird, ist obligatorisch. Außerdem wird es einmal in Schriftform abgelegt. Ergänzend wurde eine Beschlussammlung angelegt.

In den dauerhaft oder nach Anlass aktiven Arbeitsgruppen werden unter anderem Grundlagen für Entscheidungen im Plenum erstellt oder gemeinsame Aktivitäten vorbereitet.

Neue Interessenten haben immer eine halbe Stunde vor dem Plenum Gelegenheit, Fragen an ein Altmitglied, in der Regel eine der SprecherInnen, zu stellen. Außerdem wird eine Informationsmappe angeboten.

### 3.1.4.3 Die Leistung der Arbeitsgruppen

- AG Öffentlichkeitsarbeit (dauerhaft):

3 - 4 Personen kümmern sich um Werbung und Außendarstellung. Dazu kann auch die Teilnahme an einem Wettbewerb oder die Organisation einer Veranstaltung gehören. Zur Zeit bereitet die Gruppe das Plakat für ExWoSt und die Bewerbung der noch freien geplanten Wohnungen vor. Ein Mitglied hat für die Gruppe eine Anleitung für die Öffentlichkeitsarbeit (Handbuch Öffentlichkeitsarbeit) erstellt. Veröffentlichungen im Namen der Genossenschaft sind mit dem Vorstand abzustimmen.

- AG Rolli:

Behinderte und Angehörige erarbeiteten eine ausführliche Mängelliste bzgl. der behindertengerechten Erschließung des Gebäudes bei WohnSinn 1 und stellten eine entsprechende Checkliste für das zweite Gebäude auf, welche mit der Architektin besprochen wurde und in die Planung eingehen soll.

- AG Gemeinschaftsräume/Architektur (zeitweise):





4 - 6 Personen bereiteten Entscheidung über Umfang und Art der Gemeinschaftsräume vor. Dazu wurde eine Abfrage unter allen Mitgliedern durchgeführt und die Schlussfolgerungen daraus im Plenum diskutiert und abgestimmt. Der Vorstand hatte hier aus finanziellen Gründen eine Obergrenze von 10 % der Nutzfläche gesetzt.

- AG Soziale Mischung (ad hoc):

3 Personen erarbeiteten einen Vorschlag für die Verteilung der noch nicht durch InteressentInnen belegten Wohnflächen auf Miete/Sozialmiete und nach Wohnungsgrößen. Der Vorschlag wurde im Plenum diskutiert und abgestimmt und vom Vorstand geringfügig überarbeitet. Entscheidungen über die Verteilung der Wohnungstypen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des Vorstands.

- AG Ökologie:

4 Personen, die umsetzbare ökologische Ideen sammeln. Umsetzungsreif ist das bereits vom Plenum genehmigte Konzept einer Grauwasseranlage. Geplant wird weiterhin eine Photovoltaik-Anlage.

- AG Protokoll (dauerhaft): 6 Personen wechseln sich mit Protokollführung ab

- AG Gemütlich mit wechselnder Besetzung bereitet 3 – 4 mal jährlich eine gemeinsame Aktion vor (Ausflug, Grillfest, Weihnachtsfeier)

- AG Gestaltung:

überarbeitete die Vorschläge des Architekturbüros zur Farbgebung der Fassaden und erstellte Abstimmungsvorlagen für das Plenum

#### 3.1.4.4 Beteiligung der InteressentInnen an der Selbstverwaltung

In den Interviews war häufig auf die breite Teilnahme an Plenum und AGs hingewiesen und die gute Atmosphäre in der Gruppe gelobt sowie Lernprozesse erwähnt worden. Ergänzend wollten wir die Wichtigkeit der Einflussnahme für die Beteiligten nach Themen differenzieren und die Häufigkeit der Teilnahme am Plenum und die Bereitschaft, darüber hinaus Zeit für Gremienarbeit aufzubringen, abschätzen.

##### • **Bewertung der Wichtigkeit der Mitentscheidung bei verschiedenen Themen**

Auf einer fünfstufigen Noten-Skala sollten die Befragten angeben, wie wichtig Ihnen die Einflussnahme auf das jeweilige Thema ist. An erster Stelle stand die Mitwirkung bei der Planung der eigenen vier Wände. Hier hat inzwischen ein langwieriger Aushandlungsprozess über Lage, Größe und Zuschnitt der Wohnungen stattgefunden.

An zweiter Stelle folgte unmittelbar die Mitwirkung bei Festlegung der Regeln, die innerhalb der Gruppe WohnSinn 2 gelten sollen.

An dritter Stelle folgt der Einfluss auf die Genossenschaft. 24 von 32 WohnSinn 2-Mitgliedern war dieses Thema sehr wichtig (13) oder ziemlich wichtig (11).





	Mitplanung bei ...					
	Wohnung		Gemeinschaftsräumen		Außenanlage	
Mittelwert	4,75		3,88		3,74	
	Nennung	in %	Nennung	in %	Nennung	in %
5: sehr wichtig	26	81,3	5	15,6	6	18,8
4: ziemlich wichtig	5	15,6	18	56,3	11	34,4
4 oder 5	31	96,9	23	71,9	17	53,1
	Mitgestaltung Gebäude		Mitsprache Regeln		Einfluss auf Geno	
	3,65		4,68		4,16	
	Nennung	in %	Nennung	in %	Nennung	in %
5: sehr wichtig	6	18,8	23	71,9	13	40,6
4: ziemlich wichtig	9	28,1	6	18,8	11	34,4
4 oder 5	15	46,9	29	90,6	24	75,0

Der Mittelwerte bezieht sich auf eine fünfstufigen Skala (von 1 = "nicht wichtig" bis 5 = "sehr wichtig"), deren Abstände als gleich groß angenommen werden - sie stellen also eine "Durchschnittsnote" der Befragten dar.

- **Teilnahme am Plenum (der Hausgemeinschaft)**

Das Plenum WohnSinn tagt jede zweite Woche im Gemeinschaftsraum von WohnSinn 1.

Nach eigenen Angaben nehmen "normalerweise" 78 % (25) der 32 Teilnehmer immer (nur im Ausnahmefall nicht) am Plenum teil und weitere 19 % (4) jedes zweite Mal, während drei nur selten teilnehmen.

- **Investition von Zeit**

Obwohl mit WohnSinn eG bereits ein Träger mit Planungs- und Bauerfahrung vorhanden war, sind seit Initiierung der zweiten Gruppe bereits drei Jahre vergangen und bis zum Einzug dürfte es nochmals 1 Jahr dauern.

Wie realistisch ist es, dass der überwiegende Anteil der BewohnerInnen über einen solch langen Zeitraum bereit ist, zusätzlich zum Plenum immer wieder Zeit in die Teilnahme an Arbeitsgruppen einzubringen?

Wir fragten nach dem wöchentlichen Zeiteinsatz an Stunden für die Genossenschaft bzw. die Planungsgemeinschaft (differenziert nach Zeit für Sitzungen und Zeit für Arbeitseinsätze bzw. Sitzungsvorbereitung) zu "normalen" (ohne Urlaub, Krankheit) Zeiten. Die geschätzte Durchschnittsangabe sollten eine grobe Vorstellung von der Größenordnung des Zeitaufwandes vermitteln, den die Beteiligten in die Planung ihres zukünftigen gemeinsamen Hauses einbringen, vor allem aber durchsichtig machen, inwieweit überhaupt eine Beteiligung stattfindet. Da in der Regel in Gruppen gearbeitet wird, ist dies auch die Zeit, in der sie ihr zukünftigen Nachbarn kennen lernen und gemeinsame Umgangsformen und Arbeitsweisen entwickeln können.

Der durchschnittliche Zeitaufwand für Sitzungen (AGs, Sprecherrat, Vorstand) und vor- bzw. nachbereitende Arbeiten wurde von den Befragten (bezogen auf zwei Wochen) wie folgt eingeschätzt:

*Zeit für Sitzungen (außer Plenum) und Arbeitseinsätze je 2 Wochen (geschätzt)*

Je 2 Wochen	Nennungen	in %
keine	4	13%
1-2 h	9	28%
3-4 h	13	41%
5 h oder mehr	6	19%
Gesamt	32	100%

*Differenziert nach Sitzungszeit (außer Plenum) und Zeit für Arbeitsaufträge ergibt sich:*

	Sitzungszeit / 2 Wo		Arbeitszeit / 2 Wo	
	Nennungen	in %	Nennungen	in %
keine	6	3,8	16	50,0
1-2 h	18	65,4	11	34,4
3-4 h	4	15,4	2	6,3
5 h oder mehr	4	15,4	3	9,4
Gesamt	32	100	32	100

Nach eigenen Schätzungen bringen 87 % der Beteiligten regelmäßig zusätzlich zum Plenum Zeit für WohnSinn 2 auf. 6 davon würden diese Zeit gerne reduzieren, dazu gehören 3 Personen, die ihren zusätzlichen Zeitaufwand auf 3 -4 Stunden/14Tage schätzen und 3 Aktivisten mit einem zusätzlichen Zeitaufwand mit über 10 Stunden. 19 der Teilnehmer möchten an ihrem Engagement nichts ändern, und 7 würden gerne mehr machen.

Eine Auswertung der Listen mit den aktiven Arbeitsgruppen und ihren Mitgliedern Ende 2005 bestätigte eine hohe Beteiligung der WohnSinn 2-Mitglieder. Fast alle waren in Arbeitsgruppen eingebunden. Von den damals 28 gesunden und in Darmstadt und Umgebung wohnenden Interessenten waren 14 Personen relativ kontinuierlich in einer AG und 10 Personen sogar in 2 AGs aktiv.

### 3.1.4.5 Bewertung des Prozesses durch die Betroffenen

Der Planungs- und Gruppenprozess wird überwiegend positiv gewertet.

- Einfluss

Grundlage sind echte Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen. Zwar wird häufig geäußert, dass ja durch Übernahme des WohnSinn-Konzeptes schon vieles vorgegeben sei, doch wird selbstverständlich davon ausgegangen, dass die von der Gruppe erarbeiteten Verbesserungswünsche über den Vorstand an die Architektin und Planer weitergegeben und nach Möglichkeit umgesetzt werden (z. B. Verbesserung Barrierefreiheit, Grauwasseranlage, Vorlage zu Lage und Grundrisse der Gemeinschaftsräume, Fassadengestaltung).

Ergänzend geben 80 % der Befragten an, dass sie über Teilnahme am Plenum oder in AGs sehr oder ziemlich viel Einfluss auf die Entscheidungen nehmen können:

Kann über Plenum oder AGs Einfluss nehmen			
	Nennungen	in %	% kumuliert
sehr viel	6	19%	19%
ziemlich viel	19	59%	78%
mittelmäßig	6	19%	97%
wenig	1	3%	100%
keinen	0	0%	
Gesamt	32	100%	



Weitere in der Befragung angesprochenen Aspekte werden durch einige besonders prägnante Aussagen der Betroffenen am Besten beschrieben:

- Menschen in Beziehung bringen

"Den Einstieg in das Projekt findet man nur, wenn man selber etwas macht. ... wenn man dann in einer AG involviert ist, muss man sich mit den unterschiedlichsten Menschen in Diskussionen auseinandersetzen...Man sucht sich eigentlich zunächst die Menschen aus, mit denen man gut kann. Über das gemeinsame Ziel muss man sich dann aber auch mit anderen arrangieren, das war für mich bereichernd" (B4).

"Das Miteinander hat sich jetzt auch noch positiv verstärkt, weil auch in AGs gearbeitet wird. Die Arbeit in den kleinen Gruppen reißt ganz toll mit und weckt Kräfte." (C7)

- Lernprozesse

"Also so was lerne ich, z. B. mit den Verschiedenheiten umzugehen. Vor zwei Jahren hätte ich gesagt, ich kann nicht moderieren und inzwischen mache ich das wahnsinnig gerne" (A5).

"Mir macht es Spaß. Ich kann in der AG durch Fleißarbeit auch eine ganze Menge dazu beitragen. Ich kann bei diesen Dingen auch sehr viel Organisatorisches lernen, worauf ich selbst nie gekommen wäre. (C8)"

- Effizienz des Prozesses

Häufig wird die Zeitbegrenzung beim Plenum (2h) und die darauf ausgerichtete Moderation gelobt und die Erhöhung der Effizienz durch gute Vorbereitung in den AGs angeführt.

"Die Arbeitseinteilung wird immer professioneller. Am Anfang war es so, dass nur Einzelne etwas machen" (C11).

"...es werden Termin gesetzt, bis wann eine Entscheidung getroffen werden muss, auf diese Weise ist Zug drin... "(C13).

20 von 32 Befragten stimmen der Behauptung, die Gruppe brauche zu lange für ihre Entscheidungen "eher nicht" oder "gar nicht", weitere 10 "mehr oder weniger" zu.

- Stolz

Der Aussage, "ich bin stolz darauf, an der Umsetzung eines zukunftsfähigen Projekts beteiligt zu sein" stimmen 59 % (19) "voll und ganz" und 19 % (6) "weitgehend" zu.

### 3.1.5 Selbstverwaltung einer Hausgemeinschaft: WohnSinn 1

#### 3.1.5.1 Beschreibung Gremien und ihrer Aufgaben

Die Hausgemeinschaften sind grundsätzlich für alle baulichen und organisatorischen Angelegenheiten, die ihren Gebäudeteil betreffen zuständig (vgl. Kap 3.3.2.2).

Die Hausgemeinschaft WohnSinn 1 wird durch den durch das Plenum gewählten Bewohnerrat (7 BewohnerInnen) vertreten. Mindestens ein Platz ist zwingend mit einer SozialmieterIn zu besetzen.

Der Bewohnerrat ist Ansprechpartner für den Vorstand, er koordiniert wenn nötig die Arbeit der Arbeitsgruppen, und bereitet die Beschlussvorlagen für das Plenum vor.

Im monatlichen Plenum (Hausversammlung) von WohnSinn 1 hat jede/r erwachsene BewohnerIn eine Stimme. Beschlüsse werden mit einfacher qualifizierter Mehrheit gefasst (mind. 50 % der Anwesenden müssen dafür stimmen) und müssen vorher durch Aushang angekündigt worden sein.

In allen Gremien werden Ergebnis-Protokolle verfasst, die öffentlich (Schwarzes Brett) und elektronisch zugänglich sind.



Zur Zeit wird eine Beschlusssammlung (Plenum) verfasst, um die "Rechtslage" transparent zu machen.

Bei Angelegenheiten, die in die formale Verantwortlichkeit des Vorstands fallen (z. B. Wartung des Aufzugs) muss außerdem eine Dokumentation gegenüber dem Vorstand in abgesprochener Form stattfinden.

Es folgt ein cursorischer Überblick über die bei WohnSinn 1 geleistete Eigenarbeit (wobei es nur um Leistungen geht, die die ganze Hausgemeinschaft betreffen und nicht um den persönlichen Austausch zwischen Nachbarn.)

### 3.1.5.2 Ehrenamtliches Engagement und Eigenleistungen bei WohnSinn 1

#### - Hauserhaltung:

Haus- und wohnungsbezogene Mängelmeldungen werden über einen Bewohner ("zentrale Annahmestelle") an die jeweiligen Verantwortlichen (z. B. für Fahrstuhl, Türen, Lüftung & Wasser, Elektro) verteilt. Letztere sind ebenfalls Bewohner, die sich ehrenamtlich um die Behebung und Absprache mit den entsprechenden Firmen bemühen. Die Koordination findet über Treffen der Verantwortlichen (AG Hauserhaltung) statt.

Die AG organisiert Wohnungsbegehungen im Abstand von zwei Jahren zur Aufnahme von Mängeln und deren Behebung bzw. Wartung.

#### - Nebenkostenabrechnung:

Eine AG von 4 BewohnerInnen erledigt die Nebenkostenabrechnung und steht für Rückfragen oder Beanstandungen zur Verfügung.

#### - Außenanlagen

Die AG Außenanlagen ermittelte ein geeignetes Büro zur Umplanung des Innenhofes und sorgte nach Abstimmung von Kostenrahmen und Konzept im Plenum für die Umsetzung mithilfe von zu beauftragenden Firmen<sup>11</sup> und durch die Organisation von Arbeitseinsätzen der BewohnerInnen. Die AG ist weiterhin verantwortlich für Bepflanzung, Pflege und Bewässerung.

#### - AG Gemeinschaftsräume

Einrichtung der Gemeinschaftsräume, Belegung und Einzug der Gebühren für die Nutzung des großen Versammlungsraumes. Zur Zeit steht dessen Umplanung und Möblierung in Zusammenarbeit mit einer Innenarchitektin an.

Einzelne Verantwortliche sind für Belegung, Abrechnung und Kontrolle der Sauberkeit der Gästezimmer und des Appartements zuständig.

#### - KuK (Kultur und Kommunikation)

AG zur Organisation von Veranstaltungen und Initiativen zur Stärkung der internen Kommunikation. Letzte Aktion: Organisation eines Bewohnerworkshops mit externer Moderation.

#### - Ad-Hoc-AGs zur Organisation von Weihnachts- und Sommerfest

### 3.1.5.3 Beteiligung der BewohnerInnen an der Selbstverwaltung

Selbstverwaltung und Eigenarbeit sind wesentliche Bausteine des Projektkonzeptes von WohnSinn eG. Es ist über eine standardisierte Fragebogenbefragung schwer messbar, welchen Beitrag sie zum Zusammenwachsen der BewohnerInnen zu einer Hausgemeinschaft beitragen. Wir beschränkten uns deshalb auf folgende drei Fragestellungen, um einzuschätzen, wie breit Interesse und praktische Beteiligung in der Bewohnerschaft verteilt sind:

<sup>11</sup> Der Vorstand fungierte hier lediglich als Unterschriftgeber



- **Bewertung der Wichtigkeit der Mitentscheidung bei verschiedenen Themen**

Wichtiger als die Einflussnahme auf die Gestaltung des Wohnumfeldes (Gemeinschaftsräume und Außenanlagen) sind den Teilnehmern die Festlegung von Regeln innerhalb der Hausgemeinschaft, dicht gefolgt von der Einflussnahme auf die Genossenschaft (z. B. Wahl des Vorstandes, Entscheidung über weitere Bauprojekte). Antworten lagen von 31 BewohnerInnen vor.

Mittelwert	Interne Regeln		Genossenschaft		Gem.räume		Außenanlagen	
	4,34		4,17		3,93		3,53	
	Nennung	... in %	Nennung	... in %	Nennung	... in %	Nennung	... in %
5: sehr wichtig	15	48	16	52	7	23	3	10
4: ziemlich wichtig	10	32	6	19	15	48	14	45
4 oder 5	25	81	22	71	22	71	17	55

*Der Mittelwerte bezieht sich auf eine fünfstufigen Skala (von 1 = "nicht wichtig" bis 5 = "sehr wichtig"), deren Abstände als gleich groß angenommen werden - sie stellen also eine "Durchschnittsnote" dar.*

- **Teilnahme am Plenum (der Hausgemeinschaft)**

Das Bewohnerparlament tagt einmal im Monat (außer August).

Nach eigenen Angaben nehmen "normalerweise" 71 % (22) der 31 Teilnehmer immer (nur im Ausnahmefall nicht) am Plenum teil, und weitere 19 % (6) jedes zweite Mal.

Eine Stichprobe der Anwesenheitslisten der ersten 6 Plena des Jahres 2006 ergab, dass i.d.R. rund 2/3 der Haushalte durch eine Person vertreten sind.

- **Investition von Zeit**

Besprechungen und Mitarbeit kosten Zeit. Wie realistisch ist es, dass der überwiegende Anteil der BewohnerInnen in der Lage und bereit ist, zusätzlich zum Plenum immer wieder Zeit in die Teilnahme an Arbeitsgruppen und Arbeitseinsätzen einzubringen?

Wir fragten zunächst nach der Einschätzung der Häufigkeit des Engagements und wollten dann das durchschnittliche wöchentliche Zeitpensum an Stunden für die Genossenschaft bzw. die Hausgemeinschaft (differenziert nach Zeit für Sitzungen und Zeit für Arbeitseinsätze bzw. Sitzungsvorbereitung) wissen. Die geschätzte Durchschnittsangaben sollten eine grobe Vorstellung von der Größenordnung des Zeitaufwandes vermitteln, den die Einzelnen im Alltag für ihre Hausgemeinschaft/die Genossenschaft aufwenden können und wollen, vor allem aber einen Eindruck geben, inwieweit nach drei Jahren Wohndauer überhaupt noch von einem nennenswerten Einsatz für das Haus und die Hausgemeinschaft die Rede sein kann.

Nur ein Teilnehmer gab an, selten Aufgaben für die Hausgemeinschaft oder die Genossenschaft zu übernehmen. 23 der 31 Teilnehmer tun dies "oft" und 7 "gelegentlich".

Der durchschnittliche Zeitaufwand wurde von den Befragten wie folgt eingeschätzt:



*Geschätzter Zeitaufwand für Besprechungen und Arbeiten für Hausgemeinschaft oder Genossenschaft pro Woche (zu "normalen" Zeiten, also ohne Berücksichtigung von Urlaub oder Krankheit)*

	Nennungen	... in %
nicht relevant	2	6%
unter 1 h	1	3%
1-2 h	5	16%
3-4 h	13	42%
5 h oder mehr	5	16%
k.A.	5	16%
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>

Genannter Zeitaufwand differenziert nach Sitzungszeit und Arbeitszeit

	<b>Sitzungszeit / Wo</b>		<b>Arbeitszeit / Wo</b>	
	Nennungen	... in %	Nennungen	... in %
nicht relevant	2	6%	2	6%
unter 1 h	5	16%	2	6%
1-2 h	16	52%	17	55%
3-4 h	3	10%	4	13%
5 h oder mehr	0	0%	1	3%
k.A.	5	16%	5	16%
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>

Weder kann noch soll überprüft werden, ob die angegebenen Quantitäten der Realität entsprechen, sie sind natürlich schwierig zu schätzen. Doch zeigen die Angaben deutlich, dass ein großer Teil der Befragten sich mit den Angelegenheiten des Hauses beschäftigt: 74 % der TeilnehmerInnen schätzen, dass sie hier wöchentlich mindestens eine Stunde (in der Regel aber mehr) einbringen. Auch die TeilnehmerInnen ohne Zeitangaben dürften dazu gehören, da sie alle die Frage nach der Übernahme von Aufgaben mit "oft" oder "gelegentlich" beantwortet hatten. Damit würde die genannte Quote der in irgendeiner Weise in Selbstverwaltung und Eigenarbeit involvierten BewohnerInnen auf 90 % steigen. So oder so zeigt sich eine erstaunlich hohe Beteiligung.<sup>12</sup>

Über die Hälfte der Befragten (17) möchte an diesem Engagement nichts ändern, 23 % (7) würden (bei Zeitangaben von i. d. R. über 3 h/Woche) gerne weniger tun, 16 % (5) dagegen gerne mehr. (Zwei der TeilnehmerInnen blieben ohne Angabe).

### 3.1.5.4 Gleichberechtigter Status von EigentümerInnen und MieterInnen

Die Entscheidung, den Verkauf von Eigentumswohnungen in Form der Vergabe von Dauerwohnrechten nach WEG zu organisieren und an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu binden, schafft zunächst weitgehend formale Gleichheit von EigentümerInnen und MieterInnen sowohl in der Generalversammlung als auch in der Planungs- und späteren Hausgemeinschaft. Jeder Genosse, jeder erwachsene Bewohner hat dasselbe Stimmrecht. Bei einer Kombination von Genossenschaft und konventionellem Wohneigentum wären nach Erstellung des Gebäudes gesonderte Wohnungseigenterversammlungen mit der Genossenschaft als Vertreterin der Mieter-Genossen zu organisieren gewesen.

In den Fällen der drei vermieteten DWR-Wohnungen ergeben sich besondere Konstellationen. Die Mieter entscheiden (lt. Strukturpapier) in der Bewohnerversammlung mit über einen Teil der Instand-

<sup>12</sup> Die z.T. hohen Stundenangaben für Besprechungen dürfte darauf zurückzuführen sein, dass sich auch Vorstandsmitglieder unter den Befragten befinden.





haltungsrücklage, die (als ein Teil der Miete) über den Erwerber in den Topf der Genossenschaft fließt. In der Generalversammlung haben der Vermieter (als Erwerber) und der Mieter als Genossen jeweils eine eigene Stimme.

Das Ungleichgewicht zwischen den GenossInnen, das sich bei Verkauf von Dauerwohnrechten und der damit erfolgenden Entlassung dieser GenossInnen aus der Solidarhaftung für das Genossenschaftseigentum ergibt, war den WohnSinn-Mitgliedern bislang nicht bewusst gewesen und wird unter 3.3.1 abgehandelt.

Tatsächlich sind in der Bauphase die MieterInnen des sozial geförderten Wohnungsbaus (mit gebundenen Mieten) bei investiven Fragen und ihren Konsequenzen auf die Baukosten weniger betroffen, als die zukünftigen ErwerberInnen. Dies trifft natürlich auf die Mietergenossen des ungeforderten Mietwohnungsbaus nicht zu, da höhere Kosten unmittelbar die Kostenmiete erhöhen und/oder höhere Einlagen erforderlich machen.

Bei WohnSinn 1 wurden jedoch nur Dauerwohnrecht und geförderte Mietwohnungen verwirklicht.

Nach Abschluss der Baukostenabrechnung (die bei WohnSinn 1 erst zum Ende des Jahres 2005 erfolgte) müssen Instandhaltungsmaßnahmen aus der entsprechenden Rücklage (die in gleicher Höhe für beide Wohnungstypen gebildet und von der Genossenschaft gemeinsam verwaltet wird) finanziert werden. Sollte diese nicht ausreichen, gibt es für die SozialmieterInnen keine "Nachschusspflicht" (wenn auch die Gefahr einer gegenüber dem Fördermittelgeber zu begründenden Mieterhöhung).

Ausstattungswünsche für die Gemeinschaftsräume oder den Außenbereich werden aus der "Bewohnerkasse" getätigt, in die jede/r erwachsene BewohnerIn 10 € pro Monat einzahlt. Die BewohnerInnen können sich nach eigener Bedürftigkeitseinschätzung und unabhängig von dem von ihm/ihr bewohnten Wohnungstyp (DWR oder Sozialmiete) von dieser Pflicht beim Bewohnerrat (Vertreter der Hausgemeinschaft WohnSinn 1) abmelden.

Wie gleichberechtigt erleben sich nun die befragten SozialmieterInnen und DWR-ErwerberInnen innerhalb der Hausgemeinschaft und der Genossenschaft vor diesem Hintergrund?

11 (35 %), (4 MieterInnen und 7 ErwerberInnen), glauben, dass die DWR-ErwerberInnen in Bezug auf Mitbestimmung und Beteiligung mehr Gewicht haben.

Eine/r der MieterInnen begründet dies damit, dass es häufig "um Geld geht, und es nicht mein Geld ist, das da ausgegeben wird". Zudem träten die ErwerberInnen dominanter auf. Fünf der sechs von Erwerberseite ausgehenden Kommentare beschränken die Gültigkeit ihrer Aussage auf Entscheidungen bzgl. Finanzierung und Baukosten, eine/r führt eine größere Gestaltungsfreiheit bezüglich der eigenen Wohnung an. Zwei Kommentare verweisen ergänzend auf die unterschiedlichen Wohnerfahrungen und –vorstellungen, die die BewohnerInnen mit ins Projekt bringen.

20 (65 %) der TeilnehmerInnen (7 der 10 SozialmieterInnen und 13 der 20 DWR-ErwerberInnen) empfinden beide Gruppen als gleichberechtigt. Dies wird nur einmal kommentiert ("alle haben eine Stimme") und einmal mit der Einschätzung ergänzt, ErwerberInnen hätten aber ein größeres Interesse an Mitwirkung.

Diesen Antworten nach ist es in hohem Maß gelungen, den Status der unterschiedlich gestellten Mitglieder anzugleichen. Auch das Drittel der Teilnehmer, das die beiden Gruppen als ungleich empfindet, schränkt dieses Urteil überwiegend auf Fragen der baulichen Investitionen ein. Die Konsequenzen höherer Kosten werden (solange sie sich im Rahmen der Finanzierbarkeit des Sozialen Mietwohnungsbaus bewegen) von den Sozialmietern nicht persönlich getragen. Dies kann zum selbsteingeleiteten Rückzug ("ist nicht mein Geld, das ausgegeben wird") führen, ohne dass je explizit eine Beschränkung des Stimmrechts ausgesprochen worden wäre.



### 3.1.6 Mitgliederbindung und Erschließen von Ressourcen bei WohnSinn

#### 3.1.6.1 Geld

WohnSinn eG ist eine Vereinigung zur Selbsthilfe, die auf das Eigenkapital ihrer Mitglieder und das von diesen zu mobilisierende Solidarkapital in Form kleiner Privatdarlehen ohne dingliche Sicherung angewiesen ist. Da die Genossenschaft nicht auf Expansion angelegt ist und so keine Mitglieder, die auf zukünftige Bauprojekte hoffen könnten, werben kann, ist das Vertrauen der Angehörigen und Bekannten der unmittelbar Beteiligten ausschlaggebend.

Im Sozialmietwohnungsbau WohnSinn 1 stecken rund 70.000 € Kleindarlehen von BewohnerInnen und deren Bekannten mit 10-jähriger Laufzeit (Verzinsung 3,5 %).

Im Juli 2006 wurde ein Notruf des Vorstands zur Unterstützung des Sozialmietwohnungsbaus bei WohnSinn 2 gestartet (zur Problematik vgl. Kap.3.2.2). Ende August waren Zusagen zu Kleindarlehen von zusammen ca. 230.000 € eingegangen. Über den unmittelbaren Bekannten- und Verwandtenkreis hinaus sind nur in seltenen Ausnahmefällen langfristig angelegte Mittel zu akquirieren. Dagegen war es relativ einfach gewesen, Zwischenfinanzierungsmittel um die 200.000 € für 8 – 10 Monate für die Bauphase von WohnSinn 1 zu sammeln.

#### 3.1.6.2 Zeit

In beiden Gruppen – WohnSinn 1 und WohnSinn 2 – ist es gelungen, die Beteiligten über mehrere Jahre hinweg (Einzug 2003 bzw. Konsolidierung von WohnSinn2 2004 bis heute) in Gremien- und Eigenarbeit für die Haus- bzw. Planungsgemeinschaft (und die Genossenschaft) einzubinden. Die meisten Befragungsteilnehmer von WohnSinn 1 und fast alle WohnSinn 2 – Mitglieder bringen nach eigenen Angaben regelmäßig Zeit in die Arbeit und die vorbereitenden Gremien ein (vgl. Kap.3.1.4.4 und Kap.3.1.5.3).

Der von den Teilnehmern geschätzte Zeitaufwand erwies sich in beiden Gruppen unabhängig von der beruflichen Regelarbeitszeit. Personen mit einer Arbeitszeit von 30 Stunden und mehr schätzen ihren Zeitaufwand für das Projekt im Durchschnitt gleich hoch oder höher ein, wie Personen, die Teilzeit arbeiten. Die Gruppe der Nicht-Erwerbstätigen schätzt im Durchschnitt ihren Zeitaufwand für das Projekt niedriger ein, was jedoch mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen zusammenhängen könnte. In Bezug auf Altersgruppen lässt sich kein belastbarer Zusammenhang herstellen.

Neben dem indirekten Ertrag dieses Engagements – Stärkung der Hausgemeinschaft und der Bindung an die Genossenschaft (vgl. Kap. 3.1.6.4) werden dadurch Fähigkeiten und Leistungen der Einzelnen für die Gruppe und die Genossenschaft fruchtbar gemacht. Gleichzeitig findet in vielen Gremien Lern- und Qualifikationsprozesse statt, die langfristig wieder der Gruppe zugute kommen können. Dies soll mithilfe einer unvollkommenen Aufzählung der Eigenleistungen innerhalb der Genossenschaft illustriert werden.

#### 3.1.6.3 Eigenarbeit der GenossInnen bei WohnSinn eG für die Genossenschaft

Neben den projektbezogenen Leistungen der Arbeitsgruppen, die unter Kap.3.1.4.3 und Kap.3.1.5.2 beschrieben worden sind, sind auch die übergreifenden Aufgaben ehrenamtlich organisiert.

##### - Vorstand

Vier Vorstandsmitglieder leisten zur Zeit ehrenamtlich die finanztechnischen Vorbereitungen des zweiten Projektes (Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Verhandlung mit Banken, mit Vertretern der Stadt bzw. der Verwaltung) und bündeln die Kommunikation mit der Architektin.



Sie werden dabei tatkräftig vom informellen "Oberhaupt" der Sprechergruppe von WohnSinn 2 unterstützt. Die Qualifikationen wurden und werden zur Hauptsache im Prozess erworben.

- Aufsichtsrat

5 Aufsichtsratsmitglieder informieren sich über die Arbeit des Vorstands und organisieren 1 bis 2 mal jährlich die Generalversammlung

- Web-Site

Der Internetauftritt der Genossenschaft wird seit 5 – 6 Jahren eigenständig von einer (heute 70-jährigen) BewohnerIn gepflegt und ständig aktualisiert.

- Werbematerial, Flyer, Plakate

Werbematerialien werden seit 1998 überwiegend von einem Genossenschaftsmitglied gestaltet, das zwar ausgebildete Designerin ist, aber sein Brot als Arzthelferin verdient.

- Teilnahme an Wettbewerben und Durchführung von Führungen

Diese Aufgaben werden von einzelnen Mitgliedern (Führungen überwiegend von desselben 2 - 4 Personen) übernommen und dadurch eingenommene Gelder für projektbezogene Anschaffungen verwendet.

#### 3.1.6.4 Bindung und Identifikation

- Stellenwert der Genossenschaft (indirekt)

Die Identifikation mit der Genossenschaft wurde bereits durch den hohen Stellenwert, den die Mitbestimmung in der Genossenschaft bei den Mitgliedern genießt, deutlich: 22 von 31 TeilnehmerInnen (71 %) bei WohnSinn 1 und 75 % der Planungsgemeinschaft WohnSinn 2 bewerteten sie als sehr oder ziemlich wichtig, möchten also Einfluss auf die Angelegenheiten der Genossenschaft nehmen.

Auch die Bindung des (wirtschaftlichen) Wohneigentums bewerten 14 von 20 befragten DWR-ErwerberInnen bei WohnSinn 1 als einen für ihre Entscheidung positiven Aspekt. Die Bindung des Wohneigentums an die Genossenschaft wird gewünscht, um die Zielsetzungen der Hausgemeinschaft (Gemeinschaftsorientierung, Mischung) zu sichern.

Hier wird auch deutlich, dass bei Genossenschaften, die über die Wohnungsversorgung hinaus gehende Zielsetzungen verfolgen, die Rechtsform eine besondere Funktion erhält. Sie hat gegenüber jeder anderen Rechtsform den Vorteil, dass sie die Vermietung der Genossenschaftswohnungen und den Verkauf der Dauerwohnrechte nach WEG an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft binden kann und damit zumindest einen psychologischen Vorteil bei der Sicherung der Ziele der Hausgemeinschaft erreicht. Die Genossenschaft wird mit diesen Zielen identifiziert und deshalb als attraktiv empfunden.

Diese Ziele sind es, die die InteressentInnen anziehen und im Vordergrund stehen. Dass die Genossenschaft dafür die sinnvollste Organisationsform ist, sollte mit der Zeit während des Umsetzungsprozesses offensichtlich werden.



- Bereitschaft zur Übernahme eines Amtes

Erstaunlich hoch ist mit 58 % der Befragten bei WohnSinn 1 und 50 % der WohnSinn 2-Mitgliedern die grundsätzliche Bereitschaft, auch einmal Aufgaben, die nicht direkt das eigene Projekt betreffen für die Genossenschaft zu übernehmen.

Auch können sich fast genauso viele vorstellen, einmal ein Amt in der Genossenschaft zu besetzen. Ebenso frappierend ist allerdings die Diskrepanz zu der jeweils mangelnden tatsächlichen Bereitschaft, für vakant werdende Stellen im Vorstand zu kandidieren.

Die TeilnehmerInnen von WohnSinn 2 wurden auch über ihr Wissen über die Spezifika der Genossenschaft und dem Unterschied zu anderen Unternehmen befragt.

- Aussagen der WohnSinn 2-Mitglieder über die Genossenschaft

Ganz in Übereinklang mit o. g. Behauptung wurden häufig an erster Stelle die inhaltlichen Ziele der Genossenschaft genannt:

"Jeder hilft jedem im Rahmen seiner Möglichkeiten" (B1), "Dass wir diese Drittelung haben und die Mischung mit Behinderten und Ausländern (B2), "Die Genossenschaft hat dieses ökologische Bauen als Prinzip – deshalb bin ich gerne Genossenschaftsmitglied" (C11). Oder allgemeiner: "Es ist ein Unterschied, ob ein Bauträger etwas macht oder ob eine Gemeinschaft für die Umsetzung ihrer Ziele eine Hülle baut – für mich ist ... die Genossenschaft nicht als Bauträger, sondern mit ihrem Manifest entscheidend gewesen" (C10).

Parallel wurde die Genossenschaft über die Selbstverwaltung identifiziert:

"Es ist alles selbstverwaltet. Wir wählen unseren Vorstand, wir wählen unsere Sprecher. Das ist nur eine Form des Zusammenschlusses. ... Ich fühle mich hier nicht als Mieter" (B4).

"Ich finde es gut, dass die Genossen selbstbestimmt entscheiden können. Auf der Generalversammlung kann jeder seine Meinung äußern" (B2).

"Jeder muss Mitglied sein, ob Mieter oder Erwerber – insofern haben sie gleiches Mitspracherecht. Das finde ich gut"(C11).

Und ergänzend taucht bei zwei MieterInnen auf: "Es wird lediglich die Kostenmiete erhoben – das steht in der Satzung"(A6) und "Man kann nicht wegen Eigenbedarf gekündigt werden. Das ist eine sichere Sache. Wir sind eigentlich Miteigentümer, das war der Ursprungsgedanke" (B1).

### 3.1.7 Verallgemeinerbarkeit der Aussagen

#### 3.1.7.1 Nachbarschaftsorientierung als attraktives Genossenschaftsziel

Die hohe Bindung an die Genossenschaft WohnSinn eG entsteht über die inhaltlichen Ziele, die die InteressentInnen anziehen und im Vordergrund stehen. Die demokratischen Rechte werden positiv gewürdigt, weil man die Genossenschaft als Form begreift, Ziele umzusetzen, die auch die eigenen sind.

WohnSinn eG ist ein besonderer Fall, weil ein ganzes Bündel ehrgeiziger (ökologischer, sozialer, demokratischer, ökonomischer) Ansprüche verfolgt wird. Doch das Ziel, das die Menschen in erster Linie zusammenbringt – Aufbau eines Nachbarschaftsnetzes – ist nicht mit hohen Ansprüchen überfrachtet. Regelmäßige Hilfeleistungen in andauernden Notsituationen werden nicht erwartet; auch gibt es keine formalisierte Pflichten der Einzelnen. Der schnelle Gruppenaufbau der "von oben" ins Leben gerufenen Projekte WohnSinn 2 und WohnArt3 zeigt, dass an dem Bedürfnis nach nachbarschaftlichen Beziehungen im Wohnumfeld leicht angesetzt werden kann.



### 3.1.7.2 Bewohnerselbstverwaltung

WohnSinn eG bietet mit seinen bei WohnSinn 1 gewachsenen (und von WohnSinn 2 übernommenen) Selbstverwaltungsgremien eine Gelegenheitsstruktur für Beteiligung, die von fast allen Mitgliedern angenommen wird. Die Mitglieder der Planungs- bzw. der Hausgemeinschaft werden immer wieder mit Entscheidungsfindungen konfrontiert, übernehmen kleine Päckchen Verantwortung und können sich deshalb mit Haus und Hausgemeinschaft identifizieren und sind stolz auf ihr Projekt. Voraussetzung ist eine kleinteilige Strukturierung der Aufgaben, ihre verantwortliche Koordination durch Sprecher und eine ausreichende Dokumentation gegenüber dem Vorstand (bzw. der Geschäftsführung).

Gemeinschaftliche Ziele und kleinteilige Beteiligungsstrukturen zu ihrer Verwirklichung und zur Bewältigung der Aufgaben rund ums Haus – diese Kombination könnte durchaus auch auf andere Genossenschaften übertragbar sein. Allerdings stellt sich die Frage nach den Akteuren der Umsetzung (Initiierung und Begleitung eines entsprechenden Prozesses).

Außerdem erlaubt das Projekt keine Aussagen, inwieweit Formen der Bewohnerbeteiligung auch für bildungsfernere Schichten, als sie WohnSinn organisiert, attraktiv sein können.

### 3.1.7.3 Moderne Gemeinschaftsformen - Balance zwischen Unverbindlichkeit und Verpflichtung

WohnSinn stellt nicht die hohen persönlichen Ansprüche vieler alternativer Wohnprojekte. Die Privatsphäre der Haushalte und die Möglichkeiten auf Rückzug bleiben (architektonisch wie organisatorisch) gewahrt. Durch die Größe der Projekte (über 30 Wohnungen) und ihre heterogene Zusammensetzung (Alter, Haushaltsgröße) wird starke soziale Kontrolle vermieden und werden Konflikte wie Antipathien abgepuffert.

Die formal geregelten Arbeitsbeziehungen vermitteln auf die Hausgemeinschaft bezogene Kontakte und Aktivitäten der ansonsten unterschiedlich oder auch gar nicht miteinander verbundenen BewohnerInnen. Die Organisationsform lässt den Einzelnen große Spielräume in Bezug auf Verbindlichkeiten und eingesetztes Zeitbudget.

Dieses Modell könnte für breitere Zielgruppen mit Nachbarschaftsorientierung attraktiv sein, da es sowohl auf die hohen Autonomiebedürfnisse moderner Lebensstilgruppen Rücksicht nimmt und als auch einen formalen, nicht von einzelnen Personen abhängigen Bezugsrahmen für trotzdem gewünschte Gemeinschaftlichkeit schafft.

### 3.1.7.4 WohnSinn eG als Ausnahmeerscheinung

#### ▪ WohnSinn als Selbsthilfeprojekt

Das Modell WohnSinn erfordert durch Gruppengröße und Integration von Mietwohnungen einen Organisationsaufwand, der selbstorganisierte Nutzergruppen in der Regel überfordert.

Genossenschaftlich organisierte Selbstnutzergruppen bleiben zudem häufig selbstgenügsam und sehen oft keinen Anreiz zur Erweiterung ihres Bestandes und Weitergabe ihrer Erfahrungen.

#### ▪ WohnSinn als Genossenschaft

Die besondere Leistung der Genossenschaft WohnSinn in Bezug auf das Nachbarschaftsprojekt WohnSinn 2 bestand in:

a) der Projektinitiierung

b) der Unterstützung bei der Entwicklung flexibler basisnaher Organisationsformen zur Aktivierung und Einbindung der neuen Mitglieder (Entwicklung eines Beteiligungsmodells)

c) der Entlastung der Gruppe WohnSinn 2 durch Übernahme von Finanzierungs- und Organisationsaufgaben in der Umsetzungsphase

Projektinitiierung und Beteiligungsmodell beruhen auf Kompetenzen, die im Laufe der Entstehungsgeschichte der Genossenschaft WohnSinn als Selbsthilfeprojekt entwickelt wurden. Hier



handelt es sich nicht um ein Potenzial, das in Genossenschaften selbstverständlich vorausgesetzt werden kann.

## 3.2 Bereitstellung von Eigenkapital und Finanzierung

Die Genossenschaft verkauft Dauerwohnrechte für einen Teil der Wohnungen und finanziert selbst öffentlich-geförderte und freifinanzierte Genossenschaftsmietwohnungen. Bei allen drei Wohnungstypen erfolgt die Finanzierung durch Bankdarlehen und Eigenkapital. Während der Planungs- und Bauphase sind durch die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt folgende Veränderungen eingetreten: Innerhalb des letzten 3/4 Jahres, seit Antragstellung und Bewilligung der öffentlichen Mittel für die Sozialmietwohnungen, sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung sehr günstigen Passivhausdarlehen der KfW teurer geworden - der effektive Zinssatz bei 30-jähriger Laufzeit stieg um fast 3 % (von 1 % auf 3,83 %). Die Zinsen des gesicherten GLS-Darlehens haben sich lt. aktuellem Angebot um fast 1,5 % verteuert. Zusätzlich zu dieser Zinsentwicklung belastet die im Verhältnis zu üblichen Baufinanzierungen relativ raschere Tilgung des CO<sub>2</sub>-KfW-Darlehens; die Anfangstilgung liegt dabei bei 1,8 % p.a.. Die GLS-Bank verlangt für die Tilgung ihres Darlehens eine Anfangstilgung von 2 % pro Jahr. Das GLS-Bürgendarlehen ist zwar im Hinblick auf die Bonitätsprüfung der Bürgen großzügig und verlangt keine dingliche Sicherung dieses Darlehens, geht aber andererseits von einer Laufzeit von nur 10 Jahren aus.

Diese hohen Tilgungssätze bilden sich in den Mieten ab.

### 3.2.1 Formen des Eigenkapitals

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den Pflichteinlagen in die Genossenschaft, aus zusätzlichen Geschäftseinlagen, aus privaten Förderdarlehen und dem GLS-Bürgerschaftsdarlehen.

#### 3.2.1.1 Zusätzliche Geschäftseinlagen

Neben der Pflichteinlage in Höhe von 750,- € pro Genossenschaftsmitglied sind bei den freifinanzierten Genossenschaftswohnungen pro qm Wohnfläche weitere 100,- €/m<sup>2</sup> als Geschäftsanteile zu erbringen. Bei den öffentlich geförderten Genossenschaftswohnungen können weitere Geschäftseinlagen nicht zur Voraussetzung eines Bezugs gemacht werden (Auflage des Landes Hessen). Die Genossenschaft hat allerdings die Teilnahme an der Planungsgemeinschaft für SozialmieterInnen mit Erwerbseinkommen von dem Erwerb weiterer Geschäftseinlagen in Höhe von 25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche abhängig gemacht und ein Teil ist auch bereit, diese langfristig in der Genossenschaft zu belassen. So kann bei 75 % der Sozialwohnungen mit dieser weiteren Geschäftseinlage zur Eigenkapitalstärkung kalkuliert werden.

Über die beschriebenen 100,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 25,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erforderlichen weiteren Geschäftseinlagen hinaus kann ein/e MieterIn zusätzliche Geschäftseinlagen (statt des zinslosen Mieterdarlehens) einbringen und auf diese Weise die Miete mindern. Die vom Mieter aufgebrauchten Beträge stellen Eigenkapital dar und ersparen im selben Umfang die Darlehensaufnahme der Genossenschaft. Der Zins- und Tilgungsvorteil wird mit einer Mietminderung an den jeweiligen Mieter bzw. die jeweilige Mieterin weitergegeben.

Hier könnte ein Effekt eintreten, dass bei 100 %-iger Finanzierung der ungeforderten Genossenschaftswohnung durch die zusätzlichen Einlagen des Mieters/der Mieterin die Kaltmiete nur noch aus der Abschreibung (von 2 %), der Instandhaltungsrücklage, dem Erbpachtzins sowie den Bewirtschaftungskosten besteht. Damit sind die laufenden Kosten für den Mieter bis auf die Abschreibung identisch mit dem Hausgeld, das der/die Dauerwohnrechtinhaber/in zu bezahlen hat.





Hier wird deutlich, dass der Nutzen bzw. die Lasten des Wohnens für die Lebensdauer bei der genossenschaftlichen Mietwohnung und dem Dauerwohnrecht sehr ähnlich sind. Denn der Eigentümer wird die Abschreibung am Ende der Lebensdauer des Gebäudes erfahren, während der Genossenschaftsmieter seine Einlage zurückerhält. Im Falle der Beendigung der Nutzung durch Kündigung oder Tod treten Unterschiede auf. Während das mietende Genossenschaftsmitglied seinen/ihren Geschäftsanteil erhält bzw. vererbt, kann der/die Dauerwohnrechtsinhaber/in das Dauerwohnrecht verkaufen bzw. vererben, dessen Wert dem der getilgten Immobilie Wohnung (ohne Grundstück) gleich kommt. Im ersten Fall würden die nominalen Beträge der Geschäftsanteile zum Ansatz kommen, im zweiten Fall der Marktwert des Dauerwohnrechts. Dies zeigt, dass ein evtl. Wertzuwachs in der Genossenschaftlichen Mietwohnung bei der Genossenschaft verbleibt, wohingegen ein evtl. Wertzuwachs im Dauerwohnrecht dem/der Dauerwohnrechtsinhaber/in zufiele.

#### 3.2.1.2 Private Förderdarlehen

Eine weitere Form des Eigenkapitals sind die privaten Förderdarlehen. Hier werden niedrig verzinsten Darlehen, die frühestens nach 5-jähriger Laufzeit gekündigt werden können, von Privatpersonen, grundsätzlich auch von juristischen Personen, an die Genossenschaft gegeben. Die Zinssätze sind gestaffelt von 2,5 – 3 % bei Darlehensbeträgen von unter 5 000,- € bzw. über 5 000,- € und einem auszuhandelnden höheren Zinssatz bei Darlehensbeträgen ab 10 000,- €. Weil für diese Darlehen keine dingliche Besicherung gewährt wird, können sie als Eigenkapital verwendet werden. Für den Darlehensgeber ist damit eine Unsicherheit verbunden: Im Insolvenzfall der Genossenschaft wären diese Darlehen nachrangig und unbesichert.

#### 3.2.1.3 GLS-Bürgendarlehen

Gleiches gilt für das GLS-Bürgendarlehen. Bank und Genossenschaft schließen einen Darlehensvertrag ab. Zu dessen Besicherung wird auf die dingliche Sicherung verzichtet; die Sicherung des Darlehens erfolgt durch eine Vielzahl von Bürgen mit Beträgen von jeweils bis zu 2 000,- €. Durch die kurze Laufzeit ist das Risiko für den Darlehensgeber begrenzt.

Das GLS-Bürgendarlehen kann zwar als Eigenkapital"ersatz" erhalten, hat aber aufgrund der kurzen Laufzeit (10 Jahren) eine hohe Annuität zur Folge. Voraussichtlich wird WohnSinn stattdessen die privaten Förderdarlehen weiter aufstocken.

#### 3.2.1.4 Aufschlag DWR-Verkauf

Der Vorstand der Genossenschaft hat weiterhin beschlossen, den von ihm geleisteten Verwaltungsaufwand während der Bauvorbereitung und die Regiekosten durch einen anteiligen Aufschlag auf den Preis der Dauerwohnrechte vergüten zu lassen und diesen Ertrag dem Mietwohnungsbau zuzuführen. Da die DWR-ErwerberInnen durch ihre Darlehen für die Planungskosten das Risiko für die Erstellung ihrer Wohnungen selbst tragen, ist ein Risikoaufschlag nicht zu rechtfertigen. Insofern ist der Ertrag für die Stärkung des genossenschaftlichen Eigenkapitals gering.

### 3.2.2 Gefährdung der Mietwohnungen

Die oben beschriebenen Belastungen durch die gestiegenen Zinsen haben dazu geführt, dass sowohl die berechneten Mieten der ungeforderten Mietwohnungen (auf über 10 €/qm) als auch die der geförderten Mietwohnungen (auf 6,3€/qm) steigen.

In Absprache mit der Stadt Darmstadt waren die Sozialmietwohnungen mit einer Höchstmiete von 6 €/qm beim Förderprogramm des Landes Hessen angemeldet worden und mit dieser Auflage waren die Fördermittel des Landes Hessen auch genehmigt worden. Die Stadt Darmstadt sieht sich nicht in der Lage, über die Senkung des Erbpachtzinses für das den Sozialmietwohnungen zugerechnete



Grundstück hinaus die kommunale Förderung anzuheben. Verhandlungen über eine Anhebung der zulässigen Höchstmiete mit der Stadt Darmstadt stehen unmittelbar an.

Gleichzeitig hat die Genossenschaft beschlossen, das durch die kurze Tilgungszeit besonders belastende GLS-Bürgendarlehen durch private Förderdarlehen zu ersetzen. Ein aktueller Aufruf von WohnSinn wirbt deshalb um weitere Kleindarlehen mit einem Gesamtbetrag von 100 000,- €, um auf diese Weise die Miete des Sozialmietwohnungsbaus näher an die genehmigte Grenze zu bringen. Dadurch wird die Finanzierungskonstruktion noch riskanter, da die Privatdarlehen nach 5 Jahren kündbar sind und im Kündigungsfall Ersatz beschafft werden muss.

Um die Mietpreisentwicklung bei den ungeforderten Mietwohnungen in erträglichere Bahnen zu lenken steht die Genossenschaft (noch) in offener Verhandlung mit zwei weiteren Banken. Es wird hier angestrebt, die in Aussicht gestellten (gesicherten) GLS-Bankdarlehen mit einer Anfangstilgung von 2 % durch Kredite mit einer Anfangstilgung von 1 % zu ersetzen.

#### 3.2.2.1 Option Zwischenfinanzierung durch Kooperation mit der bauverein AG

Angesichts der oben beschriebenen Zinsveränderungen und den daraus resultierenden Mieterhöhungen und der zögerlichen Haltung der Banken ist die Finanzierung der nicht geförderten Genossenschaftswohnungen, für die noch keine Interessenten gewonnen werden konnten, unsicherer geworden. Dies betrifft insbesondere eine große, für eine 4-Personen-Wohngemeinschaft konzipierte Wohnung.

Die als Notausgang in Erwägung gezogene Option eines Erwerbs von Dauerwohnrechten durch die bauverein AG bei Nutzung und Verwaltung durch WohnSinn eG und mittelfristigem Rückkauf ist inzwischen unwahrscheinlich geworden. Die bauverein AG kommt bei ihren aktuell im Zusammenhang mit dem Kooperationsprojekt WohnArt3 angestellten Mietpreiskalkulationen für den ungeforderten Neubau auf Kaltmieten von über 14 €. Unter dieser Bedingung ist diese Option keine gangbare Alternative.

#### 3.2.3 Freifinanzierter Mietwohnungsbau durch junge Genossenschaften?

Soweit keine Förderung in Anspruch genommen werden kann, gleichen die monatlichen Belastungen eines Genossen im Verhältnis zu seinem Einsatz an Vermögen derjenigen eines Wohneigentumserwerbers. Allerdings macht eine gemeinschaftliche Finanzierung die Teilnahme von Menschen möglich, für die eine private Finanzierung über eine Bank nicht realisierbar wäre. Durch Staffelung der Nutzungsgebühr (Miete) erfordert dieser Weg keine besondere Solidarleistung der wohlhabenderen TeilnehmerInnen. Die Solidarleistung besteht im Verzicht auf die Tilgung. Die getilgte Wohnimmobilie wird zum Gemeinschaftseigentum und steht langfristig für eine Belegung durch die Genossenschaft zur Verfügung. Gleichzeitig ist sie damit einer Marktpreisbildung nach oben langfristig entzogen. Dieser Weg steht nur offen, wenn genügend wohlhabende GenossInnen gefunden werden, die zugunsten der Gemeinschaft auf die Bildung privaten vererbaren Immobilienbesitzes (z. B. auch in Form wirtschaftlichen Eigentums als DWR nach WEG) verzichten und die vermögensarmen GenossInnen in der Lage sind, hohe Neubaumieten zu bezahlen. Das Potenzial junger Genossenschaften, ihre GenossInnen mit neuen Wohnungen zu versorgen ist also gering.

Die beschriebenen Veränderungen der Mieten durch nur wenige Prozent Zinserhöhungen und durch die Forderung hoher Tilgungsraten bzw. kurzer Darlehenslaufzeiten zur Risikominderung (der Banken) machen deutlich, wie schwierig die Finanzierung eines Vorhabens in einer jungen Genossenschaft ist. Das Projekt muss aus eigener Kraft finanziert werden, ohne dass auf Reserven aus der Genossenschaft zur Verstärkung der Eigenkapitalquote oder auf Quersubventionierung aus abgeschriebenen Altbeständen zurückgegriffen werden kann. Die beschriebene Entwicklung macht deutlich, wie prekär junge Genossenschaften sind und wie rasch intensives Engagement und lange Vorarbeiten



durch den Anstieg von einigen Prozent Zinsen gefährdet werden können. Höhere Mieten stoßen an die Grenzen der Belastbarkeit der WohnungsbewerberInnen und beim geförderten Mietwohnungsbau zudem an die vereinbarten Mietobergrenzen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der freifinanzierte Mietwohnungsbau nahezu nicht mehr stattfindet. Bei der bauverein AG, der großen Wohnungsanbieterin in Darmstadt liegt der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Bestandssicherung und Modernisierung vorhandener Bestände, im Erwerb von Wohnraum und soweit überhaupt Neubau erfolgt, geschieht dies im Bauträgergeschäft also zur Erstellung und zur Veräußerung von Eigentumswohnungen. Dieses Verhalten ist typisch für die Bautätigkeit im Allgemeinen: Nur noch 10 % der Neubautätigkeit erfolgt im freifinanzierten Geschosswohnungsbau.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass schon bei WohnSinn 1 und nunmehr auch bei WohnSinn 2 die Finanzierung freifinanzierter Wohnungen fast nicht darstellbar ist. Mietbelastungen bei freifinanzierten Wohnungen erreichen Höhen, die rasch den Gedanken ans Eigentum – sei es auch in der Form des Dauerwohnrechts – aufkommen lassen.

Der Übergang vom Gemeinschaftseigentum zum Dauerwohnrecht nach WEG war bei WohnSinn 1 aufgrund der Eigenheimzulage für die BewohnerInnen deutlich günstiger und aufgrund der mangelnden Bonität der Genossenschaft ein realistischer Weg zur Umsetzung des Wohnprojekts. Nachdem die Genossenschaft bei WohnSinn 2 einen neuen Anlauf zum Bau ungeförderter Genossenschaftswohnungen gemacht hat, hat sie sich mit dem gleichzeitigen Angebot von Dauerwohnrechten aber auch eine Konkurrenz geschaffen, die vielleicht den einen oder anderen potentiellen Genossenschaftsmieter mit Potenzial für hohe Einlagen abgezogen hat.

### **3.3 Anwendung des Dauerwohnrecht nach WEG**

#### **3.3.1 Zusammenfassende Ergebnisse: Das Dauerwohnrecht in Genossenschaften**

Das Dauerwohnrecht ist im Sonderdruck, "Das Dauerwohnrecht nach WEG in jungen Genossenschaften" ausführlich beschrieben worden. An dieser Stelle sollen nun Erkenntnisse zusammengefasst werden, die sich im Laufe der Begleitforschung ergeben haben:

1. Die laufenden Kosten des Dauerwohnrechts unterscheiden sich nicht wesentlich von denen der freifinanzierten genossenschaftlichen Mietwohnung. Dies kann durch ein Modell flexibler Mieten je nach Höhe der zusätzlichen Geschäftseinlagen pro qm für die Genossenschaftsmieter umgesetzt werden.  
Der wesentliche Unterschied liegt in der Zuordnung der Tilgungsleistungen: Während die Dauerwohnrechtsinhaber auf ihr individuelles Dauerwohnrecht tilgen, tilgen die Mietergenossen auf das genossenschaftliche gemeinsame Eigentum.
2. Ein möglicher Veräußerungsgewinn beim Dauerwohnrecht kann vertraglich zwischen Dauerwohnrechtsinhaber/in und Genossenschaft geteilt sowie ein Höchstmietpreis vertraglich vereinbart werden, wenn auf die Anerkennung des DWR als wirtschaftliches Eigentum durch die Finanzämter verzichtet wird.
3. Dauerwohnrecht und genossenschaftliche Mietwohnung unterscheiden sich nicht hinsichtlich der Wohnsicherheit.
4. Der Bau von Genossenschaftswohnungen bietet eine Form der gemeinschaftlichen Generationenvorsorge, indem Wohnungen der Marktpreisbildung entzogen an nachfolgende Genos-



sinnen weitergegeben werden, das Dauerwohnrecht durch seine Vererblichkeit eine Form der familiären und individuellen Generationenvorsorge.

5. Die Genossenschaft gibt bei Verkauf von Dauerwohnrechten Verfügungsrechte auf. Bei der Nachbelegung der Wohnung hat sie nur noch ein Vetorecht, falls der/die neue ErwerberIn bzw. der/die neue MieterIn nicht Genossenschaftsmitglied werden will. Sie könnte zudem die Aufnahme der neuen InteressentInnen in die Genossenschaft bei wichtigem Grund verweigern.
6. Bei der Werbung für genossenschaftliches Wohnen bleibt im Hinblick auf Information und Überzeugungsarbeit noch viel zu tun: Hier sind vor allem die gleichwertigen Rechte und Pflichten sowie die Sicherheiten, die das gemeinsame genossenschaftliche Eigentum im Vergleich zum Dauerwohnrecht oder der Eigentumswohnung bietet sowie die höhere Flexibilität in Bezug auf Wohnungswechsel und das eingesetzte Vermögen darzustellen und zu propagieren.
7. Bei einem Verkauf von Dauerwohnrechten an GenossInnen und gleichen Stimmrechten aller GenossInnen entsteht ein Ungleichgewicht der Rechte und Pflichten innerhalb der Genossenschaft. Denn durch den Verkauf von Dauerwohnrechten wird ein Teil der Wohnungen aus dem wirtschaftlichen Eigentum der Genossenschaft ausgegliedert und zu privatem wirtschaftlichem Eigentum. Die Erwerber sind i.d.R. nur mit der Pflichteinlage an der Genossenschaft beteiligt (beim Beispiel WohnSinn eG beträgt diese 750 €). Die MietergenossInnen bilden mit ihren zusätzlichen Einlagen das Eigenkapital für die Genossenschaftswohnungen. Ihre Wohnungen bilden die dingliche Sicherheit für die Kreditgeber der Genossenschaft. Im Insolvenzfall der Genossenschaft gehen die Genossenschaftswohnungen in das Eigentum der Kreditgeber über, während kein Zugriff des Gläubigers auf die Dauerwohnrechtswohnungen besteht. Mit ihren Mietzahlungen zahlen die MietgenossInnen Zins und Tilgung der Kredite, die für das Gemeinschaftseigentum aufgenommen worden sind. Aus der Vermietung entstehende Risiken können über die Miete allein den auf die MietgenossInnen, nicht aber auf die ErwerbergenossInnen überwältigt werden. Allein die Mietergenossen tragen also zur Bildung des gemeinschaftlichen Eigentums an Mietwohnungen bei.

Solange die Genossenschaft Entscheidungen über das ganze Gebäude fällt, das Miet- und DWR-Wohnungen umfasst oder organisatorische Fragen, die die Hausgemeinschaft betreffen regelt, stellt sich kein Problem. Allerdings ist es auch denkbar, dass Entscheidungen getroffen werden, die alleine die genossenschaftlichen Mietwohnungen betreffen: Miethöhe, Verkauf freigewordener Mietwohnungen u.ä. In diesem Fall würden GenossInnen, die nichts (oder nur geringfügig) zur Bildung des genossenschaftlichen Eigentums beigetragen haben, dasselbe Stimmrecht haben wie die daran beteiligten GenossInnen. Dies ist eine Situation, in der das genossenschaftliche Prinzip ad absurdum geführt wird. Der Verkauf der Dauerwohnrechte bei Bindung der Erwerber (mit minimalen Einlagen) an die Genossenschaft erweist sich als echtes Kuckucksei, denn durch die juristische Gleichstellung wird nun eine eklatante Ungleichstellung geschaffen. Das wirtschaftliche Eigentum der DWR-Erwerber ist der Verfügungsgewalt der Genossenschaft weitgehend entzogen. Umgekehrt verfügen die Erwerber aber über das von den MietgenossInnen gebildete Gemeinschaftseigentum mit gleicher Stimme mit. Wenn der Einheit der Hausgemeinschaft und der Bindung an die Satzung zuliebe Erwerber wie Mieter in der Genossenschaft organisiert sein sollen (wie das bei WohnSinn eG der Fall ist) müsste die Satzung so gestaltet werden, dass die Entscheidungen, die alleine die Mietwohnungen betreffen auch überwiegend in der Gewalt der MieterInnen liegen. Es ist zu prüfen, inwieweit dies durch eine themenbezogene Anwendung des im Genossenschaftsgesetz vorgesehenen Mehrstimmrechtes gewährleistet werden kann.



8. Unter der Voraussetzung gestufter Verfügungsrechte über das genossenschaftliche Eigentum an Mietwohnungen (vgl. 7.) ist das Dauerwohnrecht eine Rechtsform, die mit der Rechtsform Genossenschaft kompatibel ist – Voraussetzung hierfür ist seine Bindung an die Mitgliedschaft und die entsprechend dinglich gesicherte Mitwirkung der Genossenschaft bei der Vermietung und beim Verkauf des Dauerwohnrechts.

### 3.3.2 Attraktivität des Dauerwohnrechts bei WohnSinn eG

#### 3.3.2.1 Attraktivität Dauerwohnrecht bei WohnSinn 1

Das besondere Interesse bei der Befragung von WohnSinn 1 richtete sich auf die Attraktivität des Dauerwohnrechts nach WEG für die ErwerberInnen. Hier muss beachtet werden, dass bei einer Entscheidung für das Nachbarschaftsprojekt WohnSinn, ab einem bestimmten Zeitpunkt nur noch die Wahl zwischen dem Erwerb eines DWR und dem Bezug einer Sozialmietwohnung (Bindungsschein) bestand. Wir fragten nach der ursprünglichen Präferenz bei freier Auswahl und vergleichbaren Anschaffungskosten und der aktuellen Präferenz beim Wohnen.<sup>13</sup>

Drei von 20 ErwerberInnen geben als ursprünglichen Wunsch den Erwerb von Wohneigentum in einem Nachbarschaftsprojekt mit privaten Wohnungseigentümern an. Alle drei sind bei der Angabe ihrer aktuellen Präferenz auf das Modell WohnSinn umgestiegen (1 mal werden beide Formen genannt).

Ein/e ErwerberIn würde damals und heute lieber in einer WEG ohne Nachbarschaftsanspruch leben (hier setzte sich der/die Partnerin durch).

Bei den ErwerberInnen, die "immer schon" das Modell WohnSinn vorzogen gibt es wenig Bewegung:

- Ein Wechsel findet statt vom "Modell WohnSinn" auf ein Nachbarschaftsprojekt innerhalb einer WEG.
- Eine Person wechselt zu einem weitergehenden Modell in Richtung Gemeinschaftseigentum ("befristete DWR und ungeförderte Mietwohnungen") und würde bei vergleichbarer finanzieller Belastung auch eine "echte" Genossenschaftswohnung akzeptieren.
- Zwei Personen wechseln vom ursprünglichen Wunsch einer Vereins- oder Genossenschaftslösung ohne individuellem Wohneigentum zum Modell WohnSinn, würden es aber gerne mit erschwinglichen ungeförderten genossenschaftlichen Mietwohnungen ergänzt sehen.

Zwei Personen hätten sich von Anfang an weitergehende Gemeinschaftsformen (Kommune) gewünscht, eine davon würde auch eine genossenschaftliche Mietwohnung akzeptieren.

Zwei Personen hatten nicht über Alternativen nachgedacht und bevorzugten aktuell das Modell WohnSinn.

Fasst man die über das Modell WohnSinn hinausgehenden Vorstellungen in die vereinfachte Formel: "Mehr Genossenschaft und/oder Kommune" kommt man zu folgender Aufstellung:

---

<sup>13</sup> Dabei wurden die drei Alternativen: WEG mit / ohne Nachbarschaftsprojekt und Modell WohnSinn explizit genannt, andere Formen mussten vom Befragten beschrieben werden.



	Wunsch_vorher	Wunsch_aktuell
WEG ohne Anspruch	1	1
Nachbarschaftsprojekt mit WEG	3	1
Modell WohnSinn	10	13
Mehr Genossenschaft / Kommune	4	5
weiss nicht / K.A.	2	0
	20	20

Offensichtlich war bei WohnSinn 1 keine große Überzeugungsarbeit zugunsten eines an die Genossenschaft gebundenen Wohneigentums nötig gewesen. Im Lauf der Projektzeit hat bei den Befragten ein Klärungsprozess stattgefunden, der die Gewichte etwas zugunsten des Modells WohnSinn verschob und zur Ausdifferenzierung darüber hinausgehender Wünsche führte.

Natürlich muss in Betrachtung gezogen werden, dass die Erinnerung an die Präferenzen der Vergangenheit ungenau und durch die inzwischen gemachten Erfahrungen verzerrt ist. Es bleibt der Befund eines aktuell eindeutig vorherrschenden Votums zugunsten des Modells WohnSinn (Durchmischung mit Sozialmietwohnungen und gebundenes Eigentum).

Diese Feststellung wird dadurch bestätigt, dass 19 der 20 TeilnehmerInnen keine Nachteile durch die Bindung des DWR an die Genossenschaft (Verkauf und Vermietung nur an Genossenschaftsmitglieder, dabei Zustimmung der Genossenschaft erforderlich) erkennen können. Nur eine Person führt an, dass die Auswirkung dieser Bindung bei einem Verkauf unsicher sei und dadurch ein Nachteil entstehen könne.

Als wichtige Aspekte des Dauerwohnrechts bei WohnSinn eG wurde von den 20 TeilnehmerInnen am häufigsten (17) die niedrigen Wohnkosten im Alter gewählt, dicht gefolgt (14) von der Bindung der Nachfolger an die Ziele der Genossenschaft. Gleich häufig (11) werden dann die (damals noch bestehende) Eigenheimzulage und die Freiheiten bei der Gestaltung der Wohnung genannt. Für 5 ErwerberInnen ist die Vererbung wichtig. Verkauf und Vermietung zum Marktpreis wird kein einziges Mal genannt.

Drei der DWR-Haushalte (mit Personen im Alter von 55 und älter), die an der Befragung teilnahmen, wohnten vor dem Umzug zu WohnSinn in einer Eigentumswohnung im Geschosswohnungsbau, die sie zugunsten eines Dauerwohnrechts bei WohnSinn verkauften.

### 3.3.2.2 Attraktivität Dauerwohnrecht bei WohnSinn 2

Von den 15 InteressentInnen (11 Haushalte) für ein Dauerwohnrecht nach WEG bei WohnSinn 2, die ihre Entscheidung für diesen Wohnungstyp begründeten, geben 7 an, im Alter mietfrei bzw. mit niedrigen Kosten wohnen zu wollen, z.T. mit Verweis auf niedrige Renten. Dieser Wunsch wird 2 mal ergänzt mit Wunsch, Wohneigentum zu vererben und einmal mit der Angabe, Geld anlegen zu wollen. Drei nennen als Begründung nur den Wunsch, Ersparnis oder den Erlös aus dem Verkauf gedachter Häuser anlegen zu wollen. 6 der 14 zukünftigen DWR-Haushalte besitzen bereits Wohneigentum (in 5 Fällen Ein- oder Zweifamilienhäuser).

Fünf nennen als Motiv die Vorsorge für das Alter (z. T. ebenfalls ergänzt mit dem Wunsch einer Geldanlage). Unklar bleibt, ob hier ebenfalls die Aussicht auf niedrige Wohnkosten im Vordergrund steht.





Aussagen wie: "Das DWR ist für mich günstiger, denn dann zahle ich im Alter keine Miete mehr" machen deutlich, dass das Modell der flexiblen Kostenmiete, das WohnSinn eG bei den ungeforderten Mietwohnungen anwenden will, von den Mitgliedern nicht in letzter Konsequenz verstanden worden ist.

Bei einer Einlage, deren Höhe dem Eigenkapital beim Erwerb des DWR entspricht, muss der Mietgenosse bei WohnSinn laufende Mittel in ähnlicher Höhe aufbringen wie der Erwerber. Er wohnt also im Alter ähnlich kostengünstig. Der wesentliche Unterschied liegt in der Eigentumsbildung. Während der Genosse Gemeinschaftseigentum bildet, bildet der Erwerber Privateigentum. Dies kommt bei Ausstieg oder Übertragung des Vermögens zum Tragen. Der Genosse bzw. sein Erbe erhält das eingelegte Nominalkapital zurück. Der Gegenwert der Tilgung verbleibt bei der Genossenschaft. Der Erwerber verfügt über sein Eigenkapital und die geleistete Tilgung in Form einer Immobilie, deren Wert v.a. von Baualter und Marktlage abhängig ist (der Grundstücksanteil steht nicht zur Disposition).

Angesichts des hohen Stellenwerts, den das Argument der niedrigen Wohnkosten im Alter genießt, hätte WohnSinn eG diesen Sachverhalt deutlich kommunizieren müssen, um den einen oder anderen der wohlhabenden Interessenten für eine Genossenschaftswohnung und so einen größeren Beitrag für die genossenschaftliche Eigenkapitalbildung zu gewinnen. Dass dies nicht unmöglich ist, zeigte sich bei einem der aktuellen Mietwohnungsinteressenten, der nachdem kein DWR mehr verfügbar war, sich mit dem Modell der flexiblen Miete beschäftigte und zu dem Schluss kam, dies sei eine "wunderbare Möglichkeit", sein Eigenkapital flexibler zu handhaben (A1).

## 4 Impulse für die Quartiersentwicklung

WohnSinn eG baut im Baugebiet K6 am südwestlichen Rand von Kranichstein-Süd. Kranichstein liegt im Norden der Darmstädter Innenstadt, einer kleinen Großstadt mit ca. 138.000 Einwohnern. Das Baugebiet K6 grenzt im Osten an das Erneuerungsgebiet Soziale Stadt mit seinen Hochhausscheiben und im Norden an K9 mit dreigeschossige Mehrfamilienhäusern an. Das Baugebiet ist überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Kranichstein und das Gebiet K6 sind 2003 mit einer Straßenbahnlinie an die Innenstadt und den Hauptbahnhof angeschlossen worden.

Ein großer Teil des Geländes ist Geschosswohnungsbauten mit 3 Geschossen vorbehalten, während am Süd- und Westrand Reihenhäuser vorgesehen sind. Auf einer Fläche von 17 ha werden ca. 700 Wohnungen für ungefähr 1.700 Menschen entstehen. Bisher sind ein Teil der Reihenhäuser und als bisher einziger Geschossbau das Gebäude von WohnSinn1 errichtet worden.

Die Aktivitäten von Genossenschaftsmitgliedern im Quartier beschränken sich auf das Gebiet K.6 im Südwesten Kranichsteins.

### 4.1 Impulse im Quartier Kranichstein K6

Durch die Initiative einiger Genossenschaftsmitglieder war im Juni 2005 die Interessensgemeinschaft "Leben in K6" mit zur z.Z. drei Arbeitsgruppen zur Quartiersentwicklung (AG Koordinierung, AG Grünplan, AG Quartiersplatz) gegründet worden. Diese hat inzwischen diverse Verhandlungen mit Ämtern der Stadt Darmstadt zur Einflussnahme auf den Bebauungsplan und die Erschließung des Quartiers geführt und einige kleine Aktionen in K6 (Flohmarkt, Sommerfest) organisiert. Erfolge wurden hinsichtlich der Grünplanung, der Sicherung der Schulwege und der Planung des Quartiersplatzes erreicht.

Inzwischen hat sich eine kleine GbR aus 4 Personen, die "WIR-Agentur" gegründet, von denen drei GenossInnen der WohnSinn eG sind.



Die WIR-Agentur bietet Beratungs- und Dienstleistungen an, die mit dem Thema "Gemeinschaftlich Wohnen" verbunden sind und organisiert regelmäßig einen Runden Tisch für Wohnprojekte. Aktuell bemüht sich die WIR-Agentur um eine finanzielle Unterstützung durch die Stadt Darmstadt. Ziel ist unter anderem, Baugemeinschaften im Baugebiet zu unterstützen.

## **4.2 Kooperationsprojekt Wohnsinn –bauverein AG: WohnArt 3**

### **4.2.1 Der lange Weg von der Idee zur Umsetzung**

Im März 2005 wurde durch die Genossenschaft ein Mieterprojekt initiiert, das die inhaltliche Konzeption von WohnSinn (nachbarschaftliches generationenübergreifendes Wohnen; weitgehende Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft) mit dem städtischen Wohnungsunternehmen Bauverein AG als Investor umsetzen soll.

Vorgesehen ist ein Gebäude mit 40 Wohnungen im Passivhausstandard, barrierefrei erschlossen mit einem Anteil von Gemeinschaftsräumen von mindestens 5 %. Es soll zu etwa 2/3 ungeforderte Mietwohnungen enthalten und zu 1/3 Sozialmietwohnungen. Auch die Einstreuung von einigen Eigentumswohnungen ist denkbar. Die für die Mietwohnungen untypische frühzeitige Mitplanung und Mitgestaltung der eigenen Wohnung, der Außenanlagen und der Gemeinschaftsräume ist wesentliches Element des Projekts. Vorgesehen ist weiterhin die Selbstverwaltung der Gemeinschaftsräume, die selbständige Nachbelegung der Wohnungen innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens sowie Eigenarbeit bezüglich der Pflege der Freiflächen und der Übernahme von Aufgaben im Haus oder in der Verwaltung.

Eine Vertreterin der Genossenschaft hat den Aufbau der Gruppe die inzwischen den Verein WohnArt3 e. V. gegründet hat, bis März 2006 begleitet und wird WohnArt3 weiterhin beratend unterstützen.

Die bauverein AG hat das innovative Mieterprojekt WohnArt3 bereits mehrfach in seiner Mieterzeitung vorgestellt und seine Absicht zur Kooperation mit dem Verein in der Öffentlichkeit unterstrichen.

Allerdings stellt dieses Projekt eine besondere Herausforderung dar, "denn es gilt, die Ziele zweier in ihrer Arbeitsweise unterschiedlicher Partner zu koordinieren" (Dr. H. J. B. Vorstandsvorsitzender der bauverein AG in der Begrüßungsrede am 29. April 2006).

Bisher wurden von Seiten der bauverein AG noch keine Verhandlungen mit den Vertretern der Gruppe WohnArt 3 über deren Vorschläge (Anteil Sozialmietwohnungen, Mix an Wohnungsgrößen, Kooperationsvereinbarung) geführt. Die Mietpreisgestaltung ist noch unklar.

Im Folgenden werden Eckpunkte beschrieben, die für die Umsetzung des Kooperationsprojektes wesentlich erscheinen und sich aus der Erfahrung der letzten 1 1/2 Jahre ergeben.

### **4.2.2 (Rechts-)Formen der Zusammenarbeit**

Die Zusammenarbeit in verschiedenen Phasen (z. B. Konzeptentwicklung und -überprüfung sowie Finanzierung des Projekts, Durchführung des Bauvorhabens und Verwaltung und Nutzung des Objektes) bedarf der Abklärung und der protokollarischen Niederschrift. In einer frühen Phase wird eine gegenseitige Absichtserklärung ausreichen, die Aussagen über die Durchführung des Projekts, die wesentlichen Grundzüge des Konzepts, die Formen der Abstimmung zwischen den Partnern und das Maß der Mitbestimmung Aussagen trifft sowie die verantwortlichen Ansprechpersonen auf beiden Seiten benennt und einen zeitlichen Rahmen definiert.

Vereinbarungen und Absichtserklärungen am Anfang der Kooperation stehen vor der Schwierigkeit, das rechte Maß zwischen Verbindlichkeit und Flexibilität zu schaffen: Inwieweit können interessierte



Vereinsmitglieder als zukünftige MieterInnen des Projekts Verpflichtungen eingehen? Wie individuell kann die Planung ausgerichtet sein, ohne dass bei Mieterwechsel, beim Abspringen zunächst interessierter Personen Vermietungsprobleme eintreten? Das Vermietungsrisiko muss realistisch beurteilt und verteilt werden.

Hierfür kann auf die Erfahrung der Genossenschaft zurückgegriffen werden, die sich bei den Projekten WohnSinn 1 und WohnSinn 2 im selben Spannungsfeld bewegte und die bauverein AG ihre Erfahrungen mit Vermietungsrisiken einbringen.

#### 4.2.3 Kooperation und Kommunikation

Die Beobachtungen des letzten Jahres zeigen, dass auf Seiten des großen Partners bauverein AG eine vertrauenswürdige und durchsetzungsfähige Person – als Moderator – mit raschem Zugang zum Chef wichtig ist. Das Projekt als solches muss "Chefsache" sein. Bei der Kooperation mit großen Unternehmen (dies dürfte gleichermaßen für Wohnungsunternehmen und große Genossenschaften gelten) ist eine Projektgruppe im Unternehmen wünschenswert. Übliche Arbeits- und Zuständigkeitsverteilungen (finanzielle Abteilung, technische Abteilung, Vermietungsabteilung, Controlling) werden kleinen, innovativen Projekten, die nicht das übliche Geschäft eines großen Unternehmens darstellen, nicht gerecht. Die unternehmensinterne Projektgruppe, einberufen und geleitet vom Moderator, soll die anstehenden Fragen gemeinsam an einem Tisch erörtern, Entscheidungen vorbereiten, soweit Befugnis besteht entscheiden, bzw. dem Chef vorlegen. Das "Weiterreichen" von den anstehenden Projektaufgaben von einer Abteilung zur nächsten ist zeitraubend, durch lange Abläufe häufig demotivierend und kostentreibend. Gleichzeitig bietet der Moderator und die Projektgruppe für den externen Partner eine klarere Bezugsgröße als eher anonyme Unternehmensabteilungen.

Für eine Kooperation auf "Augenhöhe" sind Formen und Zeiten der gemeinsamen Arbeit zu finden und zu verabreden: Vereinsmitglieder werden tendenziell in der Freizeit das Projekt bearbeiten, Angestellte eines Unternehmens innerhalb ihrer Arbeitszeit. Klare Verabredungen über Arbeitsschritte und Termine sollen erfolgen und beachtet werden.

Während der Findungs- und Klärungsprozess bei WohnSinn 2 und die Abstimmung mit der Genossenschaft durch persönliche Überschneidungen relativ leicht und "automatisch" läuft, sind für die Kooperation zwischen zwei sehr unterschiedlichen Partnern klare Strukturen und Absprachen unverzichtbar. Dies schließt regelmäßige Termine, Tagesordnungen, Aufgabenverteilungen – wer macht was bis wann – rasche Mitteilungen über Abweichungen von Verabredungen ein.

#### 4.2.4 Konzepte und Finanzierung

Die große Herausforderung ist nun die Umsetzung des Konzeptes in belastbarere Finanzierungsformen. Während vor einem Jahr von freifinanzierten Mieten von 9,50 € ohne Nebenkosten ausgegangen wurde, haben kürzlich erstellte erste konventionelle Wirtschaftlichkeitsberechnungen Mieten von 14,- € pro qm und mehr ergeben. Hier sind nun sehr genaue Überlegungen anzustellen, ob und inwieweit Kosteneinsparungen möglich sind. Alle Positionen der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden an den Besonderheiten des Wohnprojektes gemessen. Sind beispielsweise die Verwaltungskosten bei einem selbstverwalteten Projekt gleich anzusetzen denen bei einem traditionell geführten Mietobjekt? Wie sieht das Mietausfallwagnis aus, besteht die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen bei Abgabe der Autofreierklärung? Welche Eigenkapitalverzinsung ist anzusetzen? Können Synergieeffekte bei der bauverein AG durch die Aufnahme des Projekts in das bauverein-Portfolio erzielt werden? Auch die kommunale Mitfinanzierung sowohl der öffentlich geförderten als auch der freifinanzierten Mietwohnungen ist noch nicht abschließend bewertet worden.



#### 4.2.5 Motivation des Wohnungsunternehmens

Aus Sicht des Wohnungsunternehmens sind folgende Erwartungen benannt worden: Das Unternehmen möchte durch die Kooperation lernen. Es ist damit zu rechnen, dass durch eine höhere Identifikation mit der Wohnung, die bei frühzeitiger Planung und Beteiligung eintritt, die Wohnzufriedenheit und das Verantwortungsgefühl für die Wohnungen und das Wohnumfeld steigt. Weniger Fluktuation, weniger Leerstand, weniger Mietausfälle bei gleichzeitiger höherer Kundenzufriedenheit entlastet die bauverein AG als Vermieterin personell und finanziell.

Dem vorgelegten Konzept wird große Bedeutung beigemessen insbesondere, um die soziale Mischung zu erreichen. Es wird auch erwartet, dass die engagierten Mitglieder des Projekts eine überdurchschnittlich hohe Bindung zur Wohnung und zum Wohnquartier entwickeln.

Die Ausstrahlung ins Quartier, die Mischung in Kranichstein ist für das Wohnungsunternehmen bedeutsam. Die bauverein AG engagiert sich seit langem im Projekt Soziale Stadt, ist Vermieterin für eine Vielzahl von ausländischen Mitbürgern und Mitbürgerinnen und ist deshalb höchst interessiert, Integrationsleistungen durch das Wohnen zu erreichen.

## 5 Summary

### **WohnSinn eG generationenübergreifendes Nachbarschaftsprojekt – selbstgewählte Nachbarschaft – wozu?**

Viele WohnSinn-Genossenschaftsmitglieder möchten als moderne Stadtmenschen mit abnehmenden traditionellen Verbindlichkeiten diese durch freiwillige, gleichberechtigte und unaufwändig zu pflegende lokale Beziehungen ersetzen: Beziehungen mit kurzen Wegen und schneller Verfügbarkeit für gegenseitige Hilfe im Alltag, ohne Zwanghaftigkeit und hohen Grad sozialer Kontrolle.

Verbunden ist die Erwartung, im Alltag mit Kindern und Pflegebedürftigen auch außerhalb der Kleinfamilie Unterstützung zu bekommen und im Alter mit kleinen Hilfen möglichst lange eigenständig wohnen bleiben zu können. Nachbarschaftliches Wohnen, freundliche Kontakte rund um das Haus, gemeinsame Nutzung von Räumen, Autos usw. sind allerdings in zufällig entstehenden Nachbarschaften schwer zu vermitteln. Nach dem WohnSinn eG-Konzept müssen förderliche Strukturen geschaffen werden und Rahmenbedingungen erfüllt sein, um "generationenübergreifendes Zusammenleben mit gegenseitiger Hilfe bei sozial gemischter Zusammensetzung der BewohnerInnen in ökologisch nachhaltigen Wohnungen zu verwirklichen".

### **Unterdurchschnittliches Einkommen und überdurchschnittlicher Bildungsstand**

Um die gewünschte soziale Mischung (Alter, Haushaltsgröße, Herkunftsland, Lebensstil und Einkommenssituation) zu erreichen, werden die Wohnprojekte WohnSinn 1, 2 und WohnArt e.V. relativ groß mit mindestens 30 Wohneinheiten realisiert. Die Einkommensverteilung wird durch öffentlich geförder-

te Sozialwohnungen und eigentumsähnliche Dauerwohnrechte erreicht. Rollstuhlgerechte Wohnungen, unterschiedliche Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsflächen und die Lage im Quartier machen die



Wohnungen attraktiv für (junge) Familien mit Kindern, für behinderte Menschen und Menschen über 55. Im Vergleich zur hessischen Bevölkerungsstruktur wohnen in WohnSinn überdurchschnittlich viel Frauen, Kinder und Menschen mittleren Alters (40-55 Jahre). Die Bildungsabschlüsse der BewohnerInnen liegen ebenfalls über dem hessischen Durchschnitt; überdurchschnittlich stark vertreten sind untere EinkommensbezieherInnen mit Einkommen bis 900,- €, EinkommensbezieherInnen über 2000,- € sind weniger vertreten.

### **Dauerhaftes preiswertes Wohnen in der Genossenschaft**

Das genossenschaftliche Gemeinschaftseigentum und das genossenschaftliche Dauerwohnrecht eröffnen sicheres, preisgünstiges und spekulationsfreies Wohnen für die Mitglieder. Gleichzeitig bietet diese Rechtsform die gleichberechtigte Mitbestimmung über Wohnungen, Gemeinschaftsflächen bzw. Einrichtungen aller Mitglieder unabhängig vom Eigentumsstatus.

### **Selbstverwaltet – selbstbestimmt und selbstgearbeitet**

Alle Wohnprojekte planen und verwalten ihre Häuser selber: In regelmäßigen Treffen werden die Gebäude, die Gemeinschaftsflächen, die Außenanlagen geplant, nach der Erstellung mit viel Eigenarbeit verwaltet und unterhalten. Dies erhöht die Identifikation mit der Gemeinschaft, dem Gebäude und dem Wohnumfeld und senkt die Kosten. Bei der Mitarbeit kann auf die unterschiedlichen Fähigkeiten der BewohnerInnen zurückgegriffen werden; durch die Zusammenarbeit wird Kommunikation und Auseinandersetzung gelebt, Konflikte im Haus werden in den Gremien geregelt und nicht dem Vermieter geklagt.

### **Ökologisch ambitioniert und vorbildhaft fürs Quartier**

Alle Wohnprojekte werden im Passivhausstandard, vorbildhaft für den Geschosswohnungsbau, ohne hohe Zusatzkosten realisiert. Car-Sharing und die Option "Autofrei-Erklärung" führen zu reduzierten Stellplatzzahlen und Autoaufkommen – dies senkt die individuellen und die gesellschaftlichen Kosten.

### **Wer kann das bezahlen? Woher kommt das Geld?**

Ca. 6,- € Kaltmiete/m<sup>2</sup> in der geförderten Genossenschaftswohnung, ca. 10,- € Kaltmiete in der freifinanzierten oder 1800,- € Kaufpreis/m<sup>2</sup> beim eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht sind aufzubringen. Pflichtanteile von 700,- € und weitere freiwillige Anteile von 25,- €/m<sup>2</sup> für die geförderte Wohnung und 100,- €/m<sup>2</sup> für die freifinanzierte Wohnung sind das gemeinschaftliche Vermögen aller Genossen. Verstärkt wird die Eigenkapitalbasis durch weitere freiwillige Geschäftsanteile, die bis zu 100 % der Wohnkosten reichen können und unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der Kaltmiete haben. Freiwillige private, unbesicherte Förderdarlehen bei niedriger Verzinsung und mindestens fünf Jahre Laufzeit, der Genossenschaft zur Verfügung gestellt, stärken das Eigenkapital.

### **WohnSinn liegt im Trend ...**

Das generationenübergreifende Nachbarschaftsprojekt entwickelt Potenziale, die weit über das normale Wohnen zur Miete oder im Eigenheim hinausgehen. Das erkennen nicht nur die Mitglieder son-



dern auch Wohnungsunternehmen und die Stadt. "Selbstgenügsam" und gleichzeitig gemeinnützig sind die Interessensgruppen, die in der Genossenschaft tätig sind, die wohnnahe Dienstleistungen erbringe, die informell laufen und auf die sich die Genossen "nur" durch die Genossenschaftssatzung verpflichtet haben. Sie sind verbunden mit viel Entlastung im Alltag und geeignet als Anknüpfungspunkt zur Vernetzung auch mit professionellen Einrichtungen. Die bauverein AG, Darmstadts größter Wohnungsanbieter interessiert sich und entwickelt gemeinsam mit WohnArt 3 e. V. ein MieterInnen-Projekt, welches das oben beschriebene Konzept von WohnSinn eG verwendet. Die bauverein AG verspricht sich davon erhöhte Wohnzufriedenheit, Verantwortungsbewusstsein für Wohnung und das Wohnumfeld, geringere Fluktuation, geringeren Mietenausfall, geringere Kosten und einen Image-Gewinn.

Die Ausstrahlung ins Quartier, die Auswirkung auf die soziale Mischung im Stadtteil ist für das kommunale Wohnungsunternehmen und die Stadt bedeutsam. Darmstadt hat die kleine Genossenschaft ernst genommen, als Akteur akzeptiert und Vertrauen in den kleinen Bauträger gesetzt. Als Gegenleistung hat sie von der Genossenschaft Anstöße für die Bebauungsplanung und die Quartierserschließung erhalten. Arbeitsgruppen – AG Grünplan und AG Quartiersplatz – strahlen ins Quartier aus und sind Bestandteil des Agenda 21-Prozesses.

### **Und was bleibt noch zu tun ...**

WohnSinn 1, 2 und WohnArt e. V. zeigen, dass engagierte ehrenamtliche Genossenschaftsarbeit tendenziell "eigennützig" ist und trotz hohen Engagements rasch an Kapazitätsgrenzen und Grenzen der Belastbarkeit stößt.

Um das gesammelte Erfahrungswissen zu bewahren und an andere Nachbarschaftsprojekte weiterzugeben, bedarf es bestimmter Umsetzungsbedingungen:

- Unterstützung in der Anlaufphase durch Entlastung bei Finanzierung und Projektsteuerung ohne Entmündigung, denn nachhaltige Nachbarschaft braucht gemeinsame Angelegenheiten und Entscheidungsspielräume und Kompetenzen.
- Unterstützung in der Umsetzung durch Sicherheit beim Wohnen, durch Unterstützung erfahrener Organisationen wie Wohnungsunternehmen oder Traditionsgenossenschaften mit Angeboten für nachbarschaftliches Wohnen. Unverzichtbar erscheint der
- Ausbau eines Beratungssystems für Wohnprojekte und kleine Genossenschaften, vorzugsweise in Kooperation zwischen Wohnprojekten und den Stakeholders der Wohnungswirtschaft und der Gemeinde.

Dies ist erforderlich, um die Eigenkapitalschwäche der Nachbarschaftsprojekte, Bürokratie und Gründungsformalitäten zu bewältigen.