

Modellvorhaben WohnSinn eG Darmstadt Ein generationenübergreifendes Nachbarschaftsprojekt

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

Kurzfassung

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 Genossenschaftspotenzialen*



Modellvorhaben WohnSinn eG – Kurzfassung

Inhaltsverzeichnis

1	Das Modellvorhaben WohnSinn 2 Darmstadt und die Begleitforschung.....	1
1.1	Kurzbeschreibung des Projekts WohnSinn 2.....	1
1.2	Begleitforschung WohnSinn eG.....	2
1.2.1	Die Befragung der BewohnerInnen von WohnSinn 1.....	3
1.2.2	Die Befragung der InteressentInnen von WohnSinn 2.....	3
2	Wohnraumversorgung unterschiedlicher Zielgruppen.....	3
2.1	Normativer Anspruch der Genossenschaft WohnSinn eG.....	3
2.1.1	Vereinbarte Quoten für Zielgruppen und bauliche Vorgaben.....	4
2.2	Erreichte Zielgruppen bei WohnSinn 1 (WS1).....	4
2.2.1	Zielquoten und ihre Umsetzung im ersten Gebäude (39 Haushalte).....	4
2.2.2	Überblick nach Haushaltsgröße, Alter und Geschlecht (WS1).....	4
2.2.3	Haushalte nach Bildung, Erwerbsstatus und Einkommen (WS1).....	4
2.2.4	Motivation zur Teilnahme an WohnSinn 1.....	5
2.2.4.1	Attraktivität WohnSinn 1 (WS1).....	5
2.2.4.2	Anstoß zur Teilnahme (WS1).....	6
2.3	Erreichte Zielgruppen bei WohnSinn 2 (WS2).....	6
2.3.1	Überblick über die erreichten Zielgruppen WS2 (Stand Juli 2006).....	6
2.3.2	Überblick nach Alter, Geschlecht, Bildung und Einkommen (WS2).....	6
2.3.3	Erwartungen und Zugang der InteressentInnen WohnSinn 2.....	7
2.3.3.1	Erwartungen an das zukünftige Wohnen.....	7
2.3.3.2	Anstoß zur Teilnahme.....	8
2.3.4	Zielgruppenspezifische Erwartungen WS2.....	8
2.3.4.1	Einkommensschwache Haushalte nach §1 WoFG.....	8
2.3.4.2	An gemeinschaftlichen Wohnformen interessierte Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen.....	8
2.3.4.3	Behinderte.....	8
2.3.4.4	Haushalte ohne Kinder (mit Personen ab 40).....	8
2.4	Aktiviert WohnSinn eine besondere Bevölkerungsgruppe?.....	9
2.4.1	Einkommen, Bildung und Erwerbstätigkeit.....	9
2.4.2	Alter und Haushaltstyp.....	9
2.4.3	Organisationserfahrung.....	10
2.4.4	Einstellungen.....	10
2.5	Soziale Mischung und Gleichberechtigung.....	10
2.5.1	Gleichberechtigter Status von EigentümerInnen und MieterInnen.....	10
2.5.2	Beurteilung der Gleichstellung durch die BewohnerInnen (WS 1).....	11
2.5.3	Attraktivität soziale Mischung (WS1 und WS2).....	11



3	Rahmenbedingungen und förderliche Strukturen zur Implementierung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens	12
3.1	Aufbau von internen Kommunikationsstrukturen	12
3.1.1	Innovative Wohnformen und Genossenschaft	12
3.1.2	Leitbild in der Satzung bei WohnSinn eG	13
3.1.3	Kompetenzen und Verantwortlichkeiten	13
3.1.4	Planungsgemeinschaft WohnSinn 2 – Selbstverwaltung im Prozess	14
3.1.4.1	WohnSinn 2: SprecherInnen - Plenum – Arbeitsgruppen – Vorstand.....	14
3.1.4.2	Beteiligung der BewohnerInnen an der Selbstverwaltung	14
3.1.4.3	Bewertung des Prozesses durch die Betroffenen	15
3.1.5	Selbstverwaltung einer Hausgemeinschaft: WohnSinn 1	16
3.1.5.1	Beschreibung der Gremien und ihrer Aufgaben.....	16
3.1.5.2	Beteiligung der BewohnerInnen an der Selbstverwaltung	16
3.1.6	Mitgliederbindung und Erschließen von Ressourcen bei WohnSinn eG	17
3.1.6.1	Geld	17
3.1.6.2	Zeit.....	18
3.1.6.3	Bindung und Identifikation	18
3.1.7	Verallgemeinerbarkeit der Aussagen.....	18
3.1.7.1	Nachbarschaftsorientierung als attraktives Genossenschaftsziel	18
3.1.7.2	Bewohnerselbstverwaltung.....	19
3.1.7.3	Moderne Gemeinschaftsformen - Balance zwischen Unverbindlichkeit und Verpflichtung	19
3.1.7.4	WohnSinn eG als Ausnahmeerscheinung.....	19
3.2	Bereitstellung von Eigenkapital und Finanzierung.....	20
3.2.1	Formen des Eigenkapitals.....	20
3.2.1.1	Zusätzliche Geschäftseinlagen.....	20
3.2.1.2	Private Förderdarlehen	20
3.2.1.3	GLS-Bürgendarlehen.....	21
3.2.1.4	Aufschlag DWR-Verkauf.....	21
3.2.2	Freifinanzierter Mietwohnungsbau durch junge Genossenschaften?.....	21
3.3	Anwendung des Dauerwohnrechts nach WEG.....	21
3.3.1	Zusammenfassende Ergebnisse: Das Dauerwohnrecht in Genossenschaften	21
3.3.2	Attraktivität des Dauerwohnrechts bei WohnSinn eG	22
3.3.2.1	Attraktivität Dauerwohnrecht bei WohnSinn 1	22
3.3.2.2	Attraktivität Dauerwohnrecht bei WohnSinn 2	23
4	Impulse für die Quartiersentwicklung.....	24
4.1	Impulse im Quartier Kranichstein K6	24
4.2	Kooperationsprojekt Wohnsinn –bauverein AG: WohnArt 3.....	24
4.2.1	Der lange Weg von der Idee zur Umsetzung.....	24
4.2.2	(Rechts-)Formen der Zusammenarbeit.....	25
4.2.3	Kooperation und Kommunikation.....	25
4.2.4	Konzepte und Finanzierung	25
4.2.5	Motivation des Wohnungsunternehmens.....	25
5	Summary	26



Kurzfassung des Berichts

Das Modellvorhaben WohnSinn 2 Darmstadt und die Begleitforschung

1.1 Kurzbeschreibung des Projekts WohnSinn 2

Die Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG wurde 1998 gegründet, um Baumaßnahmen für Wohnprojekte umzusetzen, die soziale und ökologische Zielsetzungen verbinden. Der Schwerpunkt der Genossenschaft liegt auf der Förderung generationenübergreifenden Zusammenlebens mit einer sozial gemischten Zusammensetzung der Bewohnerschaft und gegenseitiger Hilfe.

Die Genossenschaft bildet perspektivisch das Dach über sich weitgehend selbstverwaltenden Hausgemeinschaften, die von der Genossenschaft Kompetenzen bzgl. der Nutzung und Verwaltung der Gemeinschaftsräume und der Regeln des Zusammenlebens übertragen bekommen.

WohnSinn eG stellte 2003 in Darmstadt-Kranichstein ihr erstes Gebäude fertig – ein dreigeschossiges Passivhaus mit 39 Wohnungen, davon 13 preisgebundene Mietwohnungen im ersten Förderweg und 26 Wohnungen im eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht (DWR) nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Die Ende 2003 initiierte Nachbarschaftsgruppe WohnSinn 2 wird außer diesen beiden Wohnungstypen auch frei finanzierte Mietwohnungen verwirklichen. Bei insgesamt 34 Wohnungen für Alleinlebende und Mehrpersonenhaushalte wird ein Mix von je einem Drittel angestrebt.

Im Anschluss an das bestehende u-förmige Gebäude werden zwei dreigeschossige Riegel in Passivhausbauweise (Heizenergieverbrauch von max. 15 kWh pro qm und Jahr) mit einer Wohnfläche von ca. 2.700 qm errichtet werden. Die Nutzung von Solarstrom, eine Grauwasseranlage sowie die Organisation von Car-Sharing sind vorgesehen.

Rund 10 % der Fläche sind für eine gemeinschaftliche Nutzung geplant (Raum für Veranstaltungen, Gästezimmer, Werkstatt). Nachbarschaftshilfe und barrierefreie Bauweise (Fahrstuhl, Laubengängerschließung, automatisch öffnende Außen- und Verbindungstüren) sollen ein möglichst langes eigenständiges Wohnen im Alter, bei Behinderung und im Krankheitsfall ermöglichen.

Als Grundlage für die Entwicklung nachbarschaftlicher Netze werden Mitbestimmung bei der Planung und spätere Selbstverwaltung der Bewohnerschaft angesehen:

Die InteressentInnen von WohnSinn 2 erarbeiten in regelmäßig stattfindenden Treffen die Grundlinien ihres Gebäudes und Zusammenwohnens. Ein Sprecherrat koordiniert die Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Genossenschaft.

Für die Zukunft sind Eigenleistungen der BewohnerInnen bei der Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume, bei Hauserhaltung, Freiflächenpflege und in der Hausverwaltung vorgesehen.

Die gleichberechtigte Teilhabe von MieterInnen und „EigentümerInnen“ (DWR) wird durch die genossenschaftliche Organisationsform ermöglicht:

Die Wohnungen des Projekts werden nur an Genossenschaftsmitglieder vergeben, so dass alle BewohnerInnen an die Satzung und die Entscheidungen der Generalversammlung gebunden sind.

Dies gilt auch für die Wohnungen im Dauerwohnrecht, die von den Erwerbern selbst finanziert werden. Sie erwerben damit zwar wirtschaftliches Eigentum, das auch vererbt und verkauft werden kann. Juristische Eigentümerin bleibt jedoch immer die Genossenschaft, und auch Erben oder Käufer müssen Genossenschaftsmitglieder werden.



Auch in den Selbstverwaltungsorganen der Hausgemeinschaft (Plenum, Arbeitsgruppen) haben MieterInnen und EigentümerInnen die gleichen Rechte.

Dieses Konzept – fassbar mit den drei Schlagworten Nachbarschaft – Selbstverwaltung – soziale Mischung – macht sie attraktiv sowohl für einkommensschwache Haushalte (SozialmieterInnen), die ihre Lebensqualität im Wohnumfeld verbessern wollen, als auch für wohlhabende Haushalte, die aufgrund der erwarteten Vorteile durch ein nachbarschaftliches Beziehungsnetz bereit sind, ihr (wirtschaftliches) Wohnungseigentum an eine Genossenschaft zu binden (Dauerwohnrecht nach WEG). Besonders günstige Bedingungen finden Menschen mit körperlichen Einschränkungen (SeniorInnen, Behinderte) und Menschen mit Kindern durch die barrierefreie Erschließung des Gebäudes und die Schaffung eines sicheren und vertrauten (weil mitgestalteten) Nahbereichs im Anschluss an die eigene Wohnung.

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 Begleitforschung WohnSinn eG

Die junge 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.

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.

Für die Umsetzung der Projektidee WohnSinn sind drei Voraussetzungen fundamental:

1. Um die nach Einkommen heterogenen InteressentInnen eines Nachbarschaftsprojektes 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 Nachbarschaftsprojektes während des Umsetzungsprozesses des zweiten Bauvorhabens (WohnSinn 2) ergriffenen Maßnahmen und Arbeitweisen wurden in Bezug auf folgende Fragestellungen untersucht:

1. Welchen besonderen Beitrag können Wohnungsgenossenschaften zur Wohnraumversorgung von Gruppen mit Interesse an gemeinschaftlichen Wohnen leisten?



2. Welchen besonderen Beitrag können Genossenschaften zur Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalt bzw. Gruppen mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten leisten
3. Welchen besonderen Beitrag können Genossenschaften zur Wohnraumversorgung für Haushalte an der Schwelle zwischen Miete und Eigentum leisten?
4. Welche organisatorischen Elemente in der Genossenschaft fördern die Selbstorganisation der zukünftigen BewohnerInnen, beziehen ihre individuellen Potenziale mit ein und stärken die Bindung an die Genossenschaft?
5. Wie kann Kommunikation und das Marketing der Genossenschaftsidee verbessert werden?
6. Welche Rolle können junge Genossenschaften in der Quartiersentwicklung spielen?

1.2.1 Die Befragung der BewohnerInnen von WohnSinn 1

An der Befragung Anfang November 2005 mit standardisierten Fragebögen nahmen 31 von 55 erwachsenen BewohnerInnen (56 %) von WohnSinn 1 aus 25 der 39 Haushalte teil, darunter 15 DWR-Haushalte, 9 Haushalte aus Sozialmietwohnungen und ein Haushalt aus einer vermieteten DWR-Wohnung. Deutlich unterrepräsentiert waren Haushalte mit Kindern (7 von 16) und die männlichen Bewohner .

1.2.2 Die Befragung der InteressentInnen von WohnSinn 2

Die Befragung der InteressentInnen von WohnSinn 2 fand in offener Form mit einem leitfadengestützten Interview und Tonbandaufnahmen und ergänzend mit standardisierten Fragebögen statt. Es wurden bis Ende November insgesamt 29 zukünftige BewohnerInnen (24 Haushalte) und drei Angehörige interviewt.

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

Der standardisierte Fragebogen ist von 6 InteressentInnen (5 Haushalte) für ungeforderte Mietwohnungen, 7 (6 Haushalte) zukünftige SozialmieterInnen und 19 (14 Haushalte) DWR-InteressentInnen beantwortet worden. Gegenüber dem Stand der Gruppe lt. 2.2.2 fehlen hier drei Haushalte (Nachzügler).

2 Wohnraumversorgung unterschiedlicher Zielgruppen

2.1 Normativer Anspruch der Genossenschaft WohnSinn eG

Es sollen Menschen mit Interesse an gemeinschaftsorientiertem generationenübergreifendem Wohnen angesprochen werden. Dabei wird eine nach Alter, Haushaltsgröße, Herkunftsland, Lebensstil und Einkommen gemischt zusammengesetzte Gemeinschaft angestrebt, um

- die unterschiedlichen Ressourcen für die Gruppe zu nutzen
- Gruppendruck durch ein homogenes Milieu mit einheitlichem Verhaltenskodex zu verhindern
- Anregungen und neue Erfahrungen zu ermöglichen
- auch am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen (Menschen mit niedrigem Einkommen, Behinderte) den Zugang zur Hausgemeinschaft zu eröffnen.

2.1.1 Vereinbarte Quoten für Zielgruppen und bauliche Vorgaben

Die Wohnungen sollten nach Vorgabe der Genossenschaft zu je einem Drittel als geförderte Mietwohnungen, als frei finanzierte Mietwohnungen und als Dauerwohnrechte nach WEG verwirklicht werden. Weiterhin wurden Quoten in Bezug auf Altersgruppen und Haushaltslagen aufgestellt. Ausgleichend zur aktuell vorhandenen Interessentenstruktur wurde ein Mix verschieden großer Wohnungen geplant. Um den Bedürfnissen von Menschen mit körperlichen Beeinträchtigten entgegenzukommen, werden die Gebäude barrierefrei erschlossen.

2.2 Erreichte Zielgruppen bei WohnSinn 1 (WS1)

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

Bei WohnSinn 1 wohnen 82 Menschen, davon 55 Erwachsene, in 39 Haushalten. Es 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 Haushaltsgröße, Alter und Geschlecht (WS1)

Unter den 16 Haushalten mit Kindern befinden sich drei Haushalte alleinerziehender Mütter.

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 und 3 Männer).

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)

Den Daten liegt eine Befragung der BewohnerInnen WohnSinn 1 zugrunde (vgl. 1.2.1)

Auffallend ist der hohe Bildungsabschluss der Beteiligten. 17 (55 %) der 31 Befragten geben einen Fachhochschul- oder Hochschulabschluss an und weitere 11 (35 %) haben Abitur oder zumindest Fachhochschulreife.

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

Von den 30 TeilnehmerInnen mit gültigen Antworten sind 18 Personen (60 %) in Voll- oder Teilzeit erwerbstätig, davon 12 als Angestellte und 4 als Selbständige, je eine als Arbeiter und Beamter. 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) sind Arbeiter sind deutlich unterrepräsentiert (3 % statt 14,4 %).

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

WohnSinn 1	Haushalte ohne Kinder/Jugendliche							
	22	unter 500	501 bis 900	900 bis 1300	1301 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2600	2601 bis 4500
1-P-Haushalte	1	5	3	1	3	1	0	0
2-P-Haushalte	0	0	0	0	0	1	1	0
Haushalte mit 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

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es gelungen ist, Menschen mit unterschiedlichen Einkommen zusammenzubringen. Im hessischen Vergleich überdurchschnittlich sind die beiden untersten Einkommensklassen vertreten, während die obersten Einkommensklassen schwächer besetzt sind (vgl. obenstehende Tabelle).

2.2.4 Motivation zur Teilnahme an WohnSinn 1

2.2.4.1 Attraktivität WohnSinn 1 (WS1)

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.

Die als wichtig beurteilten Aspekte der sozialen Mischung weisen gruppenspezifische Gewichtungen auf, die nahe legen, dass für Menschen, die ihre Situation aus diversen Gründen als einschränkend erfahren (Alter, Behinderung, Geringes Einkommen) besonders häufig eine Durchmischung (mit Jüngeren, Nicht-Behinderten, Wohlhabenderen) im Wohnumfeld wichtig ist. Für Menschen mit Kindern steht häufiger die Möglichkeit eines Austausches mit "Ihresgleichen" im Vordergrund.



2.2.4.2 Anstoß zur Teilnahme (WS1)

Die Bewohnerschaft rekrutierte sich zum Großteil im Schneeballsystem über den näheren oder weiteren Bekanntenkreis der Mitglieder, während die Öffentlichkeitsarbeit der Gruppe eine sehr kleine Rolle spielte. 12 der 31 Befragten sind 8 Jahre und mehr, 13 zwischen 5 und 7 Jahren, und 6 zwischen 2 und 4 Jahren am Projekt und seiner Entwicklung beteiligt gewesen. Einzug war 2003 gewesen.

Über die Hälfte (13 von 25) der an der Befragung teilnehmenden Haushalte sind ausschließlich der Projektgründung oder –teilnahme wegen umgezogen (davon 8 DWR-Haushalte und 5 Sozialmiet-haushalte).

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 (davon 3 Haushalte mit Alleinerziehenden)
 - 7 (21 %) Haushalte ohne Kinder mit BewohnerInnen über 55 Jahren
 - 14 (41 %) Haushalte ohne Kinder mit BewohnerInnen mit 55 Jahren 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 Dauerwohnrechte nach WEG (davon 1 n.b.)
 - 9 der geplanten Wohnungen nichtgeförderte genossenschaftliche Mietwohnungen (davon 3 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 (3 davon über 55 Jahre alt) und 16 Singles (5 Männer und 11 Frauen, davon 4 über 55).

Gemessen an den Wunschquoten fehlen Haushalte mit Kindern und Ältere über 55 sowie Menschen mit Migrationshintergrund.

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

Die folgenden Daten wurden aus der o. g. Befragung erhoben (vgl. 1.2.2)

Verteilung nach Altersgruppen und Geschlecht (WS2 Stand 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.

Deutlich ist wieder der überproportional hohe Anteil von Frauen an den WohnSinn-Mitgliedern und der im Vergleich zur hessischen Bevölkerungsstruktur überproportionale Anteil an 40- bis 65-Jährigen (22 von 40), welcher tatsächlich ein überproportionaler Anteil der 40- bis 55-Jährigen (18 von 22) ist.

Wie bei Wohnsinn 1 besitzt ein Großteil der Befragten (21 von 31) einen Fachhochschul- oder Hochschulabschluss. Weitere 7 Personen (21,9 %) geben Fachhochschulreife oder Abitur an. Über einen Hauptschul- oder Realschulabschluss verfügt jeweils eine Person; eine besitzt keinen Abschluss. Von den 32 Mitgliedern sind 53 % (in Voll- oder Teilzeit) erwerbstätig, davon 8 (25 %) als Angestellte, 4 (12,5 %) als Selbständige und 5 (15,6 %) als Beamte..

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. Bei den drei in Ausbildung befindlichen Personen handelt es sich um junge Behinderte um die 20, die aus ihren Herkunftsfamilien ausziehen wollen.

Die Frage nach dem Einkommen beantworteten 24 der 25 Haushalte:

WohnSinn 2	Haushalte ohne Kinder/ Jugendliche							
	unter 500	500 bis 900	901 bis 1300	1301 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2600	2601 bis 4500	über 4500
24								
1-P-Haushalt	4	2		3	3	3		
2-P-Haushalt						2	2	1
	Haushalte mit 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 Muster von WohnSinn 1 mit einer Konzentration in den mittleren Einkommensgruppen bei einem Übergewicht in den unteren Klassen und raschem "Ausdünnen" in den oberen Klassen.

2.3.3 Erwartungen und Zugang der InteressentInnen WohnSinn 2

2.3.3.1 Erwartungen an das zukünftige Wohnen

Die 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 ähnliches beschränkt.

Diese Ausrichtung auf eine Gemeinschaft stellt die Klammer um die sich durchaus als unterschiedlich empfindenden Mitglieder dar. Grundeinstellungen wie Gemeinschaftssinn, Toleranz, Bereitschaft zu Engagement werden als Grundlage der Zusammenarbeit definiert.

Andere Ziele (z. B. Ökologie, Barrierefreiheit) werden nicht von allen in gleichem Ausmaß geteilt, doch findet über die Abstimmungsprozesse eine Verbreiterung der Ziele statt.



2.3.3.2 Anstoß zur Teilnahme

Rund zwei Drittel sind von Bekannten auf WohnSinn hingewiesen worden, immerhin ein Drittel hat diesmal über die Zeitung, Flyer o. ä. davon erfahren.

11 der 25 Haushalte möchten allein dem Projekt 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. Die Haushalte wohnen jedoch zur Zeit vergleichbar preisgünstig. Im Vordergrund der Motivation für WohnSinn 2 steht bei den Betroffenen die im Projekt gebotene bauliche (Barrierefreiheit) und vor allem soziale Qualität.

2.3.4.2 An gemeinschaftlichen Wohnformen interessierte Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen

- Interessenten für ungeforderte Mietwohnungen

Für Menschen, die sich nicht langfristig verschulden können oder möchten, kann die Investition zusätzlicher Einlagen in eine genossenschaftliche Mietwohnung eine attraktive Anlagemöglichkeit sein. Bei WohnSinn 2 eröffnet sie die Möglichkeit an dem gewünschten Nachbarschaftsprojekt teilzunehmen. Darüber hinaus sichert sie die Versorgung mit einer Wohnung zu absehbaren Kosten (Kostenmiete) und erlaubt gleichzeitig den flexiblen Umgang mit dem privaten Vermögen. Dies wird durch den mietmindernden Einsatz der zusätzlichen Einlagen, die bei Bedarf in Teilen gegen eine höhere Miete kündbar sind, gewährleistet.

In Verbindung mit einem lebenslangen Nutzungsrecht an der Wohnung kann dies ein positiver Aspekt des genossenschaftlichen Angebots vor allem für Ältere mit etwas Vermögen sein.

- Interessenten 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. Sie begreifen den Kauf einer Wohnung anstelle einer Beteiligung an genossenschaftlichem Eigentum als Vorteil für ihre finanzielle Alterssicherung. Vgl. ausführlich Kap. 3.3.2.2.

2.3.4.3 Behinderte

Für die kleine Gruppe junger Behinderter ist WohnSinn eine einzigartige Chance aus dem Elternhaus ausziehen und selbständig leben zu können¹. Als wichtig hierfür wird ein verlässliches Umfeld für kleine Hilfestellungen, Erleichterung bei den alltäglichen Pflichten (Hausordnung) und die bauliche Gestaltung genannt.

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. Vorherrschend ist das Bedürfnis, sein Leben (noch einmal) neu zu gestalten, bei den Alten

¹ Bei zwei der Betroffenen unter 25 Jahren, die am Ende ihrer Ausbildung stehen könnte dies allerdings durch die Bestimmungen von Hartz 4 verhindert werden.

auch der Gedanke, sich zur Vorsorge eine (sozial und baulich) unterstützende Umgebung zu verschaffen. Vor allem aus dieser Gruppe kommen die besonders aktiven Personen mit hohem Zeiteinsatz.

2.4 Aktiviert WohnSinn eine besondere Bevölkerungsgruppe ?

2.4.1 Einkommen, Bildung und Erwerbstätigkeit

Die WohnSinn-Mitglieder stellen keine strenge sozial-ökonomische Selektion dar. Dies wird bereits durch den Bau von jeweils einem Drittel der Wohnungen als Sozialmietwohnungen verhindert. Aber auch bei der Gruppe der DWR-Erwerber und der Mieter ungeförderter Wohnungen sind erhebliche Einkommensunterschiede, unterschiedliche Erwerbszentriertheit (Vollzeit/Teilzeit/Rente) und eine Vielzahl von Berufsbildern feststellbar.

Im hessischen Vergleich sind die unteren Einkommensgruppen überproportional vertreten, während die oberen ausdünnen. Die meisten Haushalte bewegen sich im mittleren Bereich. Ein ökonomisches Mindestlevel wird durch die Zugangsbedingungen bei den nichtgeförderten Wohnungen erzwungen.

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 (Fach-/ Hochschulabschluss).

Entsprechend ist in beiden Gruppen unter den Erwerbstätigen die Gruppe der ArbeiterInnen (fast) gar nicht vertreten.

Status Erwerbstätigkeit	WohnSinn 1		WohnSinn 2		Hessen 2002
	Nennungen	... in %	Nennungen	... in %	Haushaltsvorstände ... 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
Gesamt	31	100	32	100	100

2.4.2 Alter und Haushaltstyp

Von den Altersgruppen sind die jungen Erwachsenen (20 bis 35 Jahre) und ältere Menschen über 55 Jahre 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 geworben werden konnten – weniger erfolgreich bei WohnSinn 2. 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

Die Zahlen des Wohlfahrtssurvey 1998 sind nicht direkt mit den Angaben der WohnSinn-Mitglieder vergleichbar, doch es scheint dass mit 34 bzw. 45 % ein überdurchschnittlicher Anteil von ihnen bereits Erfahrungen in Bürgerinitiativen gemacht hat. Auch die Bereitschaft, sich in Gewerkschaften oder Parteien zu organisieren dürfte überdurchschnittlich ausgeprägt sein. Offensichtlich hat WohnSinn viele Menschen aus einem bürgerschaftlich engagierten oder/und links-liberalen Milieu angezogen.

	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				

2.4.4 Einstellungen

Die gemeinsame Orientierung auf eine gemeinschaftliche Wohnform (Nachbarschaft) und die damit verbundenen Grundeinstellungen (Gemeinschaftssinn, Bereitschaft etwas beizutragen) bilden eine Klammer um die ansonsten unterschiedlich zentrierten (Berufsarbeit, Kinder, Reisen, Politik) BewohnerInnen und InteressentInnen.

2.5 Soziale Mischung und Gleichberechtigung

2.5.1 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.²

² In den Fällen vermieteter DWR-Wohnungen ergeben sich besondere Konstellationen. Die Mieter entscheiden (lt. Strukturpapier) in der Bewohnerversammlung mit über einen Teil der Instandhaltungsrücklage, 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 wird unter 3.3.1 (7) abgehandelt.

Ausstattungswünsche für die Gemeinschaftsräume oder den Außenbereich werden bei WohnSinn 1 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) befreien lassen.

2.5.2 Beurteilung der Gleichstellung durch die BewohnerInnen (WS 1)

11 (35 %) der 31 TeilnehmerInnen (4 MieterInnen und 7 ErwerberInnen), glauben, dass die DWR-ErwerberInnen in Bezug auf Mitbestimmung und Beteiligung mehr Gewicht haben. Diese Aussage wird fast immer auf Entscheidungen bzgl. Finanzierung und Baukosten beschränkt.

20 (65 %) der TeilnehmerInnen (7 der 10 SozialmieterInnen und 13 der 20 DWR-ErwerberInnen) empfinden beide Gruppen als gleichberechtigt.

Die Konsequenzen höherer Baukosten werden (solange sie sich im Rahmen der Finanzierbarkeit des Sozialen Mietwohnbaus bewegen) von den Sozialmietern nicht persönlich getragen. Dies kann zum selbsteingeleiteten Rückzug ("ist nicht mein Geld, das ausgegeben wird") führen, ohne dass je eine Einschränkung der Mitbestimmung ausgesprochen worden wäre.

2.5.3 Attraktivität soziale Mischung (WS1 und WS2)

Die befragten WohnSinn-Mitglieder möchten in erster Linie mit Menschen mit ähnlicher Einstellung zu nachbarschaftlichem Miteinander zusammenwohnen. Wichtig sind ihnen zudem sowohl Nachbarn in ähnlicher Lebenslage – dies wird besonders bei Haushalten mit Kindern und den jungen Behinderten deutlich – als auch Nachbarn in anderen Lebenslagen. Besonders Menschen über 55 wünschen sich Jüngere und Kinder im Umfeld. Grundsätzlich wünscht man sich sowohl (temporäre) Interessensgemeinschaften als auch Anregungen und Ergänzung durch Unterschiedlichkeiten.

Durch die Größe des Gebäudes kann WohnSinn die Voraussetzung für beides schaffen.

Die von der Genossenschaft propagierten Ziele einer Integration von Menschen mit niedrigem Einkommen und von Behinderten werden akzeptiert und positiv bewertet.

Besonders aussagekräftig sind hier die von den TeilnehmerInnen an der Befragung von WohnSinn 1 genannten Präferenzen: 18 der 20 DWR-ErwerberInnen ziehen 2 Jahre nach Einzug das Modell WohnSinn mit seiner Mischung von Dauerwohnrechten und Sozialmietwohnungen einem Nachbarschaftsprojekt mit Wohnungseigentümern vor.

WohnSinn 2 wie auch die dritte von WohnSinn initiierte Projektgruppe – WohnArt 3 e. V. – hat die Wunschquoten von einem Drittel der Wohnungen im Geförderten Mietwohnungsbau und in Bezug auf Altersgruppen und Haushaltslagen übernommen.

Die häufig aufgestellte Behauptung einer grundsätzlichen 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 sozialökonomischem Status korrelieren müssen) erreicht wird, werden gewisse Unterschiedlichkeiten akzeptiert oder sogar gewünscht.



3 Rahmenbedingungen und förderliche Strukturen zur Implementierung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens

3.1 Aufbau von internen Kommunikationsstrukturen

3.1.1 Innovative Wohnformen und Genossenschaft

Durch die Verbreiterung der Idee gemeinschaftlicher Wohnformen über besondere weltanschauliche Milieus hinaus, rückt das Problem, unterschiedliche Menschen über das Wohnen nachhaltig in Beziehung zu bringen, stärker in das Bewusstsein.

Gemeinschaftsorientierte Wohnformen brauchen neben gemeinsamen Wertorientierungen (Nachbarschaft) besondere Rahmenbedingungen für ihr langfristiges Funktionieren. Da Nachbarschaft sich hier über die engere Umgebung der Wohnung bzw. über das Gebäude definiert, müssen sich gemeinschaftsstiftende Aktivitäten auch darauf beziehen. Man braucht hausbezogene Gestaltungsfreiräume, die die Gruppe ausfüllen kann. Günstig sind:

- 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 im Hinblick auf folgende Gesichtspunkte: Sicherung der Eigenheimzulage, die Möglichkeiten der Gleichstellung von ErwerberInnen und MieterInnen, die gemeinsame Verwaltung von Eigentums- und Mietwohnungen, die Bindung der Nachfolger bei Wohnungsvermietung und Wohnungsverkauf an die Genossenschaft und ihre Satzungsziele, Einfluss auf die Nachbelegung und die beschränkte Haftung der Mitglieder. In Bezug auf die ungeforderten Mietwohnungen werden 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:

- Entwicklung eines Leitbildes (inhaltliche Ziele)
- Definition des Wirkungsfeldes und der Kompetenzen der Hausgemeinschaft
- Herausbildung einer Binnenorganisation der Planungs- bzw. Hausgemeinschaft, damit diese sowohl nach innen wie außen entscheidungs- und handlungsfähig wird.
- Einbindung der Planungs- bzw. Hausgemeinschaft als Partner der Genossenschaft in die Entscheidungsabläufe bei Planungen und in die Organisation der Hausverwaltung (hausbezogene Arbeiten, Belegung)

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 zu lösen und Schnittstellen zwischen beiden zu definieren.



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.

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

3.1.2 Leitbild in der Satzung³ 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 Umsetzung der Satzungsvorgabe Selbstverwaltung auftauchte, wurde im Verlauf des Jahres 2006 eine Ausführungsbestimmung erarbeitet.

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 (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 sind im Einvernehmen mit der Genossenschaft zu entscheiden.

Kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, selbstfinanzierte Investitionen, Nachbelegung 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 dieser zeitnah eine Dokumentation in abgesprochener Form vorzulegen. Bei Qualitätsmängeln kann der Vorstand die entsprechenden Befugnisse der Hausgemeinschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates widerrufen.

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 ihrer Verwendung. Auch regeln sie die

³ Die Satzung der Genossenschaft WohnSinn eG kann im Internet unter www/wohnsinn-darmstadt.de \ wir über uns eingesehen und heruntergeladen werden



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

2003, noch während der Bauzeit von WohnSinn1, hatten Mitglieder der Genossenschaft eine zweite Gruppe initiiert. Nach anfänglich hoher Fluktuation stabilisierte sich diese ab Februar 2004. Sie tagt seitdem im Gemeinschaftsraum von WohnSinn 1. Ein Mitglied hatte Moderation und Vorbereitung der Sitzungen verantwortlich übernommen. Zwei von außen moderierte Work-Shops trugen zur Festigung der Gruppe und zur Vereinbarung verbindlicher Regeln bei.

Auf der Generalversammlung im November 2004 wurden die ersten neuen Mitglieder der Initiative WohnSinn2 in die Genossenschaft aufgenommen, auf der Generalversammlung im April 2005 ein neuer Vorstand aus drei WohnSinn1-BewohnerInnen (darunter zwei Alt-Vorstände) und zwei WohnSinn2-Mitgliedern gewählt.

3.1.4.1 WohnSinn 2: SprecherInnen - Plenum – Arbeitsgruppen – Vorstand

Die Gruppe wählt jährlich eine SprecherInnengruppe aus 5 Personen, die das Plenum leitet und eine Vertreterin in die Vorstandssitzungen (und andere Besprechungen, z. B. Architektin) delegiert.

Die Gruppe trifft sich alle 2 Wochen im Plenum und trifft die wesentlichen Entscheidungen mit 2/3-Mehrheit – wenn nötig in Absprache mit dem Vorstand.

Die Erstellung eines Protokolls, welches an alle per Email verteilt wird, ist obligatorisch. Daneben wird eine Beschlussammlung gepflegt.

In den dauerhaft oder nach Anlass aktiven Arbeitsgruppen werden Grundlagen für Entscheidungen im Plenum erstellt oder gemeinsame Aktivitäten vorbereitet. Dazu gehören Aufgaben der Öffentlichkeitsarbeit (in Abstimmung mit dem Vorstand), Vorlagen für die Gebäudeplanung (Lage und Zuschnitt der Gemeinschaftsräume, Anforderungen Barrierefreiheit, Fassadengestaltung) und Vorlagen für ökologische Einrichtungen (z. B. Grauwassernutzung)

3.1.4.2 Beteiligung der BewohnerInnen an der Selbstverwaltung

- 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. 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	
	Mittelwert		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" dar.

- Teilnahme am Plenum (der Hausgemeinschaft)
Das Plenum WohnSinn tagt jede zweite Woche. 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
Die geschätzte Durchschnittsangaben zum regelmäßigen Zeitaufwand der Einzelnen machen deutlich, dass eine breite Beteiligung in den Selbstverwaltungsgremien stattfindet.

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%

Nach eigenen Schätzungen bringen 87 % der Beteiligten regelmäßig zusätzlich zum Plenum Zeit für WohnSinn 2 auf. 6 davon würden diese Zeit gerne reduzieren, 19 der Teilnehmer möchten an ihrem Engagement nichts ändern, und 7 würden gerne mehr machen.

Nach einer ergänzenden Auswertung der Liste mit den aktiven Arbeitsgruppen und ihren Mitgliedern Ende 2005 waren von den damals 28 gesunden und in Darmstadt und Umgebung wohnenden Interessenten 24 Personen relativ kontinuierlich in einer AG oder sogar in 2 AGs aktiv.

3.1.4.3 Bewertung des Prozesses durch die Betroffenen

Der Planungs- und Gruppenprozess wurde überwiegend positiv bewertet.

Für die Interviewten war es selbstverständlich, dass die von der Gruppe erarbeiteten Vorschläge über den Vorstand an die Architektin und Planer weitergegeben und nach Möglichkeit umgesetzt werden.



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:

In den Interviews angesprochene positive Aspekte betreffen das Zusammenwachsen der Gruppe über die notwendigen Einigungsprozesse, die erfahrenen Lernprozesse (inhaltlich, kommunikativ, organisatorisch) und die Effizienz der Plena durch eine entsprechende Moderation der SprecherInnen und die gute Vorbereitung in den Arbeitsgruppen.

Darüber hinaus hat eine weitgehende Identifikation mit den Projektideen stattgefunden. Fast 78 % der Befragten geben an, sei seien "stolz darauf, an der Umsetzung eines zukunftsfähigen Projekts beteiligt zu sein".

3.1.5 Selbstverwaltung einer Hausgemeinschaft: WohnSinn 1

3.1.5.1 Beschreibung der Gremien und ihrer Aufgaben

Die Hausgemeinschaften sind grundsätzlich für alle baulichen und organisatorischen Angelegenheiten, die ihren Gebäudeteil betreffen zuständig (vgl. Kap 3.1.3).

Die Hausgemeinschaft WohnSinn 1 wird durch den gewählten (Plenum) Bewohnerrat (7 Bewohner) 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.

Die in den Arbeitsgruppen geleistete Arbeit umfassen Hausmeisteraufgaben, Nebenkostenabrechnung, Einrichtung und Verwaltung der Gemeinschaftsräume, Pflege der Außenanlagen, Organisation von Festen.

3.1.5.2 Beteiligung der BewohnerInnen an der Selbstverwaltung

- 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).

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

- Investition von Zeit

Die Angaben der BefragungsteilnehmerInnen zu ihrem geschätzten Zeitaufwand zeigen, dass ein großer Teil der Befragten sich regelmäßig mit den Angelegenheiten des Hauses beschäftigt: 74 % der TeilnehmerInnen schätzen, dass sie hier wöchentlich mindestens eine Stunde (in der Regel aber mehr) einbringen. (5 machten hierzu keine Angaben).

Zeitaufwand für Besprechungen und Arbeiten für Hausgemeinschaft oder Genossenschaft pro Woche⁴ (Schätzung der Beteiligten an der Befragung WohnSinn 1)

	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%
Gesamt	31	100%

Es ging bei dieser Frage nicht um die Erfassung realistischer Stundenzahlen, die schwer zu schätzen sind, sondern um die Feststellung, ob für die Beteiligten ein erinnerungsfähiger Zeitaufwand in einem für sie nennenswertem Umfang stattfindet. Dies ist offensichtlich der Fall.

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).

3.1.6 Mitgliederbindung und Erschließen von Ressourcen bei WohnSinn eG

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. Im Sozialmietwohnungsbau WohnSinn 1 stecken rund 70.000 € Kleindarlehen von BewohnerInnen und deren Bekannten mit 10-jähriger Laufzeit (Verzinsung 3,5 %). Für den Bedarf von WohnSinn 2 liegen aktuell Zusagen mit einer Summe von über 200.00 € vor. Über den unmittelbaren Bekannten- und Verwandtenkreis hinaus sind nur in seltenen Ausnahmefällen langfristig angelegte Mittel zu aquirieren. Dagegen war es relativ einfach Zwischenfinanzierungsmittel (ca. 200.000 €) für 8 – 10 Monate (Bauphase von WohnSinn 1) zu sammeln.

⁴ zu normalen Zeiten, d.h. keine Berücksichtigung von Urlaub, Krankheit, etc



3.1.6.2 Zeit

In beiden Gruppen – WohnSinn 1 und WohnSinn 2 – ist es gelungen, die Beteiligten über mehrer 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, die vorbereitenden Gremien und die Mitbestimmungsorgane ein (vgl. Kap.3.1.4.2 und Kap.3.1.5.2).

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 werden dadurch Fähigkeiten 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. Zu den ehrenamtlich für die Genossenschaft geleisteten Arbeiten von BewohnerInnen gehören die Vorstands- und Aufsichtsratsarbeit, die Pflege der Web-Site und die Gestaltung des Werbematerials.

3.1.6.3 Bindung und Identifikation

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 an die Genossenschaft 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 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 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.

Auch die interviewten WohnSinn 2-Mitglieder identifizieren die Genossenschaft WohnSinn eG mit Projektzielen (Gegenseitige Hilfe, Soziale Mischung, Passivhaus). Parallel wird die Mitbestimmung in der Generalversammlung und das gleiche Stimmrecht aller Beteiligten (Mieter wie Erwerber) hervorgehoben.

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

3.2.1 Formen des Eigenkapitals

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den Pflichteinlagen in die Genossenschaft, aus zusätzlichen Geschäftseinlagen in die Genossenschaft, aus privaten Förderdarlehen und evtl. einem GLS-Bürgendarlehen. WohnSinn eG erreicht damit eine Eigenkapitalquote von knapp 20 %.

3.2.1.1 Zusätzliche Geschäftseinlagen

Neben der Pflichteinlage in Höhe von 750,- € pro Genossenschaftsmitglied sind bei den freifinanzierten Genossenschaftswohnungen pro qm Wohnfläche mindestens weitere 100,- €/m² 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 setzt 25 €/qm als "gewünschte" weitere Geschäftseinlage an und kann bei rund 75 % der Sozialwohnungen auch damit rechnen.

Über die genannten erforderlichen weiteren Geschäftseinlagen hinaus kann ein/e MieterIn zusätzliche Geschäftseinlagen 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 wird deutlich, dass die Lasten des Wohnens für die Lebensdauer bei der genossenschaftlichen Mietwohnung und dem Dauerwohnrecht ähnlich sind. Lediglich im Falle der Beendigung der Nutzung 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 Marktwert der getilgten Immobilie Wohnung (ohne Grundstück) gleich kommt.

3.2.1.2 Private Förderdarlehen

Hier werden niedrig verzinsten Darlehen, die frühestens nach 5-jähriger Laufzeit gekündigt werden können, von Privatpersonen an die Genossenschaft gegeben. Weil für diese Darlehen keine dingliche Besicherung gewährt wird können sie als Eigenkapitalersatz verwendet werden.



3.2.1.3 GLS-Bürgendarlehen

Gleiches gilt für das oben erwähnte 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 von 10 Jahren ist das Risiko für den Darlehensgeber begrenzt und die Annuität relativ hoch.

3.2.1.4 Aufschlag DWR-Verkauf

Durch die Verwaltungs- und Regiearbeit des Vorstands lässt sich ein Aufschlag auf den "Selbstkostenpreis" der DWR-Wohnungen rechtfertigen und in Eigenkapital umwandeln. Da die DWR-ErwerberInnen durch ihre Darlehen für die Planungskosten das Risiko für die Erstellung ihrer Wohnungen selbst tragen, ist nur ein geringer Aufschlag legitimierbar.

3.2.2 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 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) verzichten und die vermögensarmen GenossInnen in der Lage sind, hohe Neubaumieten zu bezahlen. Das Potenzial junger Genossenschaften, ihre GenossInnen jenseits des geförderten Wohnungsbaus (§1 WoFG) mit neuen Wohnungen zu versorgen ist dementsprechend begrenzt.

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, im Erwerb von Wohnraum und soweit überhaupt Neubau erfolgt, geschieht dies im Bauträgergeschäft also zur Erstellung und Veräußerung von Eigentumswohnungen. Dieses Verhalten ist typisch für die Bautätigkeit im Allgemeinen: Nur noch 10 % der Neubautätigkeit erfolgt im freifinanzierten Geschosswohnungsbau.

3.3 Anwendung des Dauerwohnrechts nach WEG

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

3.3.1 Zusammenfassende Ergebnisse: Das Dauerwohnrecht in Genossenschaften

1. Die laufenden Kosten des Dauerwohnrechts unterscheiden sich nicht sehr 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. Bei einer Einlage, deren Höhe dem Eigenkapital beim Erwerb des DWR entspricht, muss



2. Ein möglicher Veräußerungsgewinn beim Dauerwohnrecht kann vertraglich zwischen Dauerwohneigentümer/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 GenossInnen weitergegeben werden, das Dauerwohnrecht durch seine Vererblichkeit eine Form der 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 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 darzustellen und zu propagieren.
7. Durch Verkauf von Dauerwohnrechten bei Bindung der Erwerber (mit minimalen Einlagen) an die Genossenschaft und bei gleichen Stimmrechte aller GenossInnen wird eine 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 (vgl. 7.) ist das Dauerwohnrecht eine Rechtsform, die mit den genossenschaftlichen Mietwohnungen 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

Wir fragten nach der ursprünglichen Präferenz bei freier Auswahl und vergleichbaren Anschaffungs-



kosten und der aktuellen Präferenz beim Wohnen.⁵

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

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

	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 und der Kombination mit Sozialmietwohnungen nötig gewesen.

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

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.

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 gewählt.

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.

⁵ Dabei wurden die drei Alternativen: WEG mit / ohne Nachbarschaftsprojekt und Modell WohnSinn (Bindung DWR & Sozialmietwohnungen) explizit genannt, andere Formen mussten vom Befragten beschrieben werden.



Drei nennen als Begründung nur den Wunsch, Ersparnis oder den Erlös aus dem Verkauf gedachter Häuser anzulegen 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 stehen. Angesichts des hohen Stellenwerts, den das Argument der niedrigen Wohnkosten im Alter genießt, hätte WohnSinn eG die Konsequenzen des Modells der flexiblen Miete deutlicher kommunizieren müssen, um evtl. 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 diesem Modell 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 in Kranichstein-Süd, 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 an.

4.1 Impulse im Quartier Kranichstein K6

Die Aktivitäten der GenossInnen von WohnSinn im Quartier beschränken sich auf das Neubaugebiet K6.1. Einigen wenigen über das Wohnkonzept der Genossenschaft gewonnenen BewohnerInnen ist es gelungen einen Teil der bis jetzt dort wohnhaften Haushalte im Zusammenhang mit der Offenlegung eines neuen Bebauungsplans für dieses Gebiet zu aktivieren und in Arbeitsgruppen zu organisieren. 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. Aktuell bemüht sich die WIR-Agentur um eine finanzielle Unterstützung durch die Stadt Darmstadt. Ziel ist auch, die Bildung von 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 (Planungsbeteiligung, nachbarschaftliches generationenübergreifendes Wohnen; weitgehende Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft) mit dem städtischen Wohnungsunternehmen Bauverein AG als Investor umsetzen soll. Eine Vertreterin der Genossenschaft hat den Aufbau der Gruppe, die inzwischen den Verein WohnArt3 e. V. gegründet hat, bis März 2006 begleitet und unterstützt sie weiterhin beratend.

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 ungeförderter Mietwohnungen enthalten und zu 1/3 Sozialmietwohnungen.



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.

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 trifft sowie die verantwortlichen Ansprechpersonen auf beiden Seiten benennt und einen zeitlichen Rahmen definiert.

4.2.3 Kooperation und Kommunikation

Die Beobachtungen des letzten Jahres zeigen, dass auf Seiten des großen Partners bauverein AG ein 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 werden kleinen, innovativen Projekten, die nicht das übliche Geschäft eines großen Unternehmens darstellen, nicht gerecht. Gleichzeitig bietet der Moderator und die Projektgruppe für den externen Partner eine klare Bezugsgröße.

4.2.4 Konzepte und Finanzierung

Die große Herausforderung ist die Umsetzung des Konzeptes zu tragbaren Neubaumieten. 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.

4.2.5 Motivation des Wohnungsunternehmens

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.

Die Ausstrahlung ins Quartier, die Auswirkung auf die soziale 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 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, Haushaltgröße, 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 geförderte 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/m² in der geförderten Genossenschaftswohnung, ca. 10,- € Kaltmiete in der freifinanzierten oder 1800,- € Kaufpreis/m² beim eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht sind aufzubringen. Pflichtanteile von 700,- € und weitere freiwillige Anteile von 25,- €/m² für die geförderte Wohnung und 100,- €/m² 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 sondern 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.