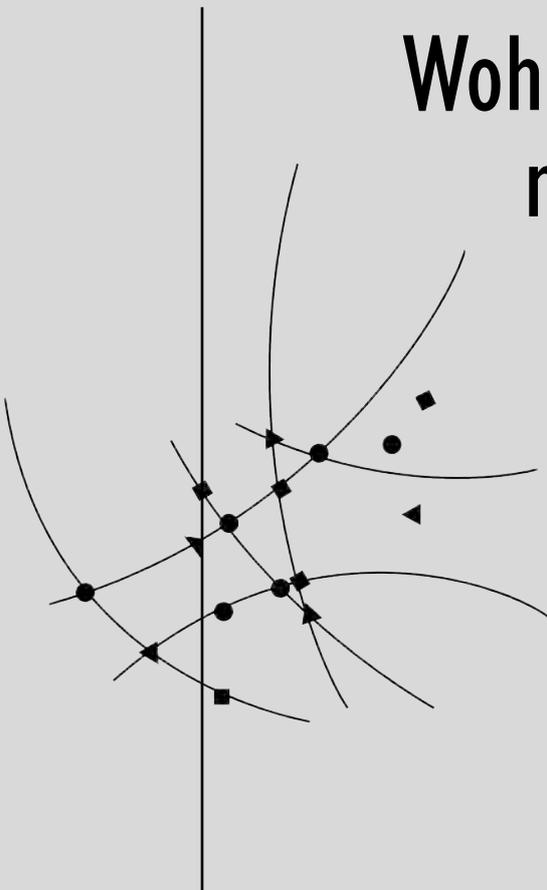


w o h n b u n d



i n f o r m a t i o n e n

**Kooperationen und Netzwerke  
zur Unterstützung von  
Wohngruppenprojekten und  
neuen Genossenschaften**



**I/07**

## Inhalt

<b>Impressum</b>	2
<b>Editorial</b>	3
Winfried Haas, Birgit Schmidt	
<b>Kooperationsinhalte und Kooperationsformen von Wohnprojekten und neuen Genossenschaften</b>	4
Sonja Menzel, Birgit Schmidt	
<b>Die Arbeitsgruppe junge, „wilde“ Genossenschaften im wohnbund e.V.</b>	6
Birgit Schmidt, Brigitte Karhoff	
<b>Beispiel Netzwerk: Der Arbeitskreis der Wohnungsgenossenschaften in der Altmark</b>	7
Harald Schwerin	
<b>Virtuelle Größe – echte Effizienz</b>	8
<i>Beispiel einer Kooperation kleiner Wohnungsgenossenschaften</i>	
Peter Schmidt	
<b>P99 GmbH Hamburg: Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte – Von der Eleganz der Ziffern</b>	10
Reiner Schendel	
<b>Die WOGENO München eG, ein Dach für genossenschaftliche Hausgemeinschaften</b>	11
Heike Skok	
<b>Die Schanze eG – Ein genossenschaftliches Dach für selbstbestimmte Wohnprojekte: „Aufbruch, es anders zu machen“</b>	12
Rosemarie Oltmann	
<b>Die Selbstbau eG Berlin</b>	14
Peter Weber	
<b>Wohnprojekte und innovative Angebote der Quartiersversorgung unter dem Dach einer klassischen Wohnungsgenossenschaft</b>	16
Josef Bura	
<b>Putti meets WOG – eine kleine Wohnungsgenossenschaft öffnet ihr Dach</b>	19
Kirsten Klehn	
<b>Unterstützungsstrukturen für (dach)genossenschaftliche Träger – Voraussetzungen zur Neugründung von Genossenschaften</b>	21
Britta Becher	
<b>Beispiel Wiesbaden: Runder Tisch und Kontaktstelle – Grundstruktur eines lokalen Netzwerks</b>	24
Helene Rettenbach	
<b>Beispiel Chemnitz: Agentur StadtWohnen-Chemnitz</b>	26
Ines Senftleben	
<b>Beispiel Dresden: Sachsens Landeshauptstadt erkennt und nutzt die Genossenschaftsspezifika im Stadtumbauprozess</b>	27
Dr. Frank Götte, Dr. Sonja Menzel	
<b>Bayerischer Wohnprojekttatlas</b>	28
<b>Wohnprojekt-Tage: Netzwerk und Unterstützungsinstrument</b>	28
<b>Intermediäre Organisationen im Kurzporträt</b>	32
<b>Rezensionen</b>	34
<b>Veranstaltung</b>	35
<b>Beitrittserklärung</b>	U4

## Impressum

### wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.  
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.  
Aberlestraße 16/Rgb  
81371 München  
Telefon 089-74 68 96 11  
Fax 089-7 25 50 74  
E-Mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Winfried Haas, Birgit Schmidt,  
Heike Skok

Fotos + Abbildungen: B. Becher, Josef Bura,  
B. Eismann, S. Menzel, R. Oltmann, H. Retten-  
bach, B. Schmidt, I. Senftleben, AK Integriertes  
Wohnen e.V. Leipzig, Schanze eG, Selbstbau eG,  
STATTBAU Hamburg, Stadtplanungsamt Dres-  
den, Urbanes Wohnen e.V., WOGENO München  
Erscheinungsweise: zwei bis viermal jährlich

Preis: Für wohnbund-Mitglieder kostenlos,  
Einzelexemplar: € 7,- + Versand  
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):  
€ 5,- pro Exemplar zzgl. Versandkosten

Abo-Bestellung: per E-Mail, Telefon oder  
Fax an die Redaktionsadresse

Layout und technische Bearbeitung:  
Bernd Hüller, info@offset-service.de

Druck: Lichtpunkt medien e.K., München

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben  
nicht unbedingt die Meinung der Redaktion  
oder des wohnbund-Vorstandes wieder.

# Kooperationen und Netzwerke zur Unterstützung von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften



## Editorial

Kooperationen und Netzwerke – das Thema trifft den Nerv der Arbeit des Wohnbundes als Verband wie auch des Zusammenwirkens seiner Mitglieder und Partner bei vielfältigen Projekten in der täglichen Arbeit. Kooperationen und Netzwerke werden in dieser wohnbund-Info hinsichtlich ihrer Potenziale zur Unterstützung von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften beleuchtet. Mitglieder des Wohnbundes und ihre Partner dokumentieren im Folgenden unter diesem Blickwinkel als Initiatoren, Netzwerker, Träger, Vermittler und Berater ihre vielgestaltigen Vorhaben, Instrumente und Erfahrungen.

**In einem ersten inhaltlichen Schwerpunkt** werden verschiedene Kooperationsformen zwischen, von und für Wohngruppenprojekte, deren Vor- und Nachteile, Voraussetzungen und Hemmnisse dargestellt. Anhand ausgewählter praktizierter Kooperationstypen werden die Potenziale und Vorteile sehr gut illustriert. Für das Beispiel „Netzwerk“ stehen die AG junge Genossenschaften im Wohnbund und der Arbeitskreis der Wohnungsgenossenschaften der Altmark im Norden Sachsen-Anhalts.

Anschauliche Beispiele für den Kooperationsstyp „Geschäftsbesorgung“ sind die P99 Gebäude-Verwaltungs GmbH in Hamburg und die CoHaus GmbH in München. Die Verwaltung von Immobilien bei kleinen und mittleren Genossenschaften verschlingt oft einen überproportionalen Zeit- und Kostenanteil. Deshalb bietet die Kooperation mit einem wohnungswirtschaftlich beschlagenen und fachlich versierten Geschäftsbesorger eine sinnvolle Alternative.

Am Beispiel der Wogeno eG München, der Schanze eG Hamburg sowie der Selbstbau eG Berlin werden die Vorteile für die Entwicklung selbstbestimmter Wohnprojekte und genossenschaftlicher Hausgemeinschaften deutlich,

wenn sie sich in einer Dachgenossenschaft zusammenschließen.

Schließlich wird am Beispiel der FLU-WOG eG Hamburg gezeigt, wie Wohngruppenprojekte auch unter dem Dach einer klassischen Genossenschaft erfolgreich entwickelt und umgesetzt werden. Seit dem Jahr 2000 beteiligen sich zunehmend klassische Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften an der Integration neuer nachbarschaftsorientierter Wohnformen in ihre Wohnungsbestände.

**Der zweite inhaltliche Schwerpunkt** ist alten und neuen Unterstützungsstrukturen für Wohngruppenprojekte und neue Genossenschaften gewidmet. Im Artikel „Unterstützungsstrukturen für (dach)genossenschaftliche Träger – Voraussetzungen zur Neugründung von Genossenschaften“ wird anschaulich belegt, wie wichtig z. B. der Zugang zu Informationen und fachlicher Beratung für Baugruppen vor allem in wirtschaftlicher Hinsicht ist. Aller Erfahrung nach wird Unterstützung auch bei den Themen Wohnungsbauförderung, Vertragsrecht, Bodenordnung, Finanzierungsfragen und in der Moderation von Gruppenprozessen gebraucht. Praktizierte Netzwerke und Unterstützungsstrukturen setzen hier an. Aus deren Vielfalt sind einige interessante Ansätze ausgewählt worden, die sicherlich Anregungen für neue Beratungs- und Hilfeangebote in anderen Regionen und Städten vermitteln.

So haben sich „Wohnprojekt-Tage“ als eine hervorragende Möglichkeit der Vernetzung und der gemeinsamen Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit für das gemeinschaftliche Wohnen etabliert. Hier bietet sich die Möglichkeit über alle Fragen rund um Wohnprojekte Wissen zu erwerben, Informationen und Erfahrungen auszutauschen. Inzwischen werden regelmäßig in Hamburg, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen zu wechselnden Schwerpunktthemen des nachbarschaft-

lichen Wohnens Wohnprojekt-Tage durchgeführt, und ganz neu auch in Schleswig-Holstein und Niedersachsen.

Unterschiedliche Unterstützungsansätze wurden in einzelnen Städten entwickelt, je nach Bedarf und Situation für bestehende Initiativen (z. B. der Runde Tisch in Wiesbaden) oder auch um neue Initiativen zu generieren (z. B. die Projekte „Agentur StadtWohnen Chemnitz“ und „Bauen in Gemeinschaft“ in Dresden).

Aller Erfahrung nach sind die intermediären Organisationen und Institutionen wichtige fachkundige Partner und Berater für Wohngruppenprojekte und Genossenschaftsgründungen. Sie fungieren oft selbst als Initiatoren und Netzknoten, sind Ansprechpartner für alle wichtigen Fragen rund um gemeinschaftliche und selbst organisierte Projekte. In Kurzporträts werden wichtige intermediäre Organisationen aus verschiedenen Regionen vorgestellt.

Die Vorhaben des ExWoSt-Forschungsfeldes „Modelle genossenschaftlichen Wohnens – Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“, an dem verschiedene Wohnbund-Akteure als Projektträger und wissenschaftliche Begleiter mitgewirkt haben, vermitteln wichtige Impulse zur Förderung von Kooperationen und Netzwerken. Einige Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsfeldes sind in dieser wohnbund-Info dokumentiert. Die vom ExWoSt-Modellvorhaben „KoopGeno Mitteldeutschland“ zusammengetragenen Erkenntnisse zu Kooperationen, Formen und Beispielen sowie Potentialen und Hemmnissen sind darüber hinaus in der Broschüre „Netzwerke und Kooperationen – Chancen für große und kleine Genossenschaften“ enthalten.

Winfried Haas, Vorstand wohnbund e.V.  
Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V. Leipzig

Birgit Schmidt, Wohnbund-Beratung Dessau  
AG Junge Genossenschaften im wohnbund,  
Dessau

Sonja Menzel, Birgit Schmidt

## **Kooperationsinhalte und Kooperationsformen von Wohnprojekten und neuen Genossenschaften**

### **Wesen der Kooperation**

In der Wohnprojekte- und genossenschaftlichen Landschaft haben sich vielfältige Kooperationen entwickelt. In allen Kooperationsprojekten wird das Anliegen verfolgt, im Zusammenwirken mit Partnern Vorteile für das eigene Projekt und die Mitglieder zu erreichen; gemeinsam Stärken zu entwickeln und auszubauen und Schwächen zu kompensieren.

Im einzelnen bedeutet das, aus der Stärke-Schwächen-Analyse heraus gemeinsame Geschäftsfelder zu fixieren, auszubauen, gemeinsam zu arbeiten und zu wirtschaften.

Auf diese Weise können sich auch kleinere Projekte und Genossenschaften entsprechende Kompetenz- und Größenvorteile verschaffen und die Marktstruktur entscheidend mit verändern. Maßstab ist und bleibt immer die Erbringung von konkretem Nutzen für die Mitglieder.

Das ist zugleich eines der entscheidenden Potenziale genossenschaftlicher Kooperation: die konkrete Formulierung der gemeinsamen Ziele (und zwar kurz-, mittel- und auch langfristige) bzw. der zu erreichenden Ergebnisse für den Member Value der Gesellschafter – den Mitgliedern der Genossenschaft (bzw. der Nutzer in Wohnprojekten), inklusive der ausreichenden Einbeziehung der Mitglieder in die Entscheidungsfindung.

Das bedeutet auch: Je stärker die sich an der Zusammenarbeit beteiligenden Projekte dem Mitgliedernutzen verpflichtet sind (diesen umsetzen) und demokratische Strukturen verwirklichen, desto einfacher ist die Kooperation zwischen den beteiligten Partnern. Und: Je divergierender die Projekt-/Unternehmensleitbilder der Partner, desto schwieriger und erfolgloser die Kooperationsanbahnung.

### **Kooperationsinhalte**

In der ersten Phase der Zusammenarbeit sind häufig periodisch arbeitende thematische Arbeitsgruppen tätig (z.B. Verwaltung, EDV, Marketing), die mit den jeweiligen Verantwortlichen der einzelnen Projekte gemeinsam Inhalte, Arbeits- bzw. Geschäftsfelder aufbereiten, sie einer Stärken-Schwächen-Analyse unterziehen und Vorschläge und Alternativen für die gemeinsame Entscheidung (inhaltlich, temporär) erarbeiten.

Die Untersuchungen<sup>1</sup> im ExWoSt-Modellvorhaben „KoopGeno Mitteldeutschland“ belegen u.a., Geschäftsfelder und Arbeitsfelder, die Genossenschaften einer Region gemeinsam besprechen und auf gemeinsame Ziele und gemeinschaftliches Handeln hin abprüfen, können z.B. sein:

- fachlicher Austausch der einzelnen verantwortlichen Mitarbeiter, kaufmännischer Verantwortlicher, technischer Mitarbeiter oder Sozialarbeiter in ihrem jeweiligen Fachgebiet
- Austausch zu Finanzierungsfragen, zu Versicherungen, bezüglich der breiten Palette von technischen und Verwaltungsfragen, zu Bewohnerbefragungen, deren Auswertung und Konzeptentwicklung
- gemeinsame Arbeitsgruppen in Vorbereitung einer Verschmelzung (z.B. Satzungskommission u.a.), um mit gemeinsamer Stimme im Stadtumbauprozess und gegenüber den Versorgern aufzutreten, zu Bau- und Ausstattungsstandards oder zu verschiedenen juristischen Fragen inklusive Verträgen (u.a. für bauliche Selbsthilfe oder Wartungsverträge).

Möglich sind gemeinsame vertragliche Bindungen ansässiger Unternehmen mit der Übernahme genau festgelegter

Leistungen. Wirtschaftliche Vorteile ergeben sich dabei zum einen für die Genossenschaften, zum anderen aber auch für die jeweiligen Auftragnehmer. Das einheitliche Auftreten „nach außen“ (nach und nach zu immer mehr Gesichtspunkten und Fragen) assoziiert Stabilität, Stärke und Sicherheit gegenüber der wohnungswirtschaftlichen Konkurrenz, den öffentlichen Partnern wie Kommunen und Firmen wie z.B. Versorgungsunternehmen (Wasser/Abwasser, Strom). Gelebte Kooperation und Abstimmung ermöglicht einheitliches Auftreten nach außen.

Jede Form einer gelungenen Kooperation bietet adäquate Vorteile. Das Maß der inhaltlichen und rechtlichen Abstimmungserfordernisse steigt mit einer gemeinsamen Unternehmensgründung natürlich deutlich an. Grundlegende Frage dabei: Ist es ökonomisch und steuerlich sinnvoll, bestimmte betriebliche Funktionen auf andere Unternehmen zu übertragen? Zu bedenken ist, dass Ausgliederungen von Funktionsbereichen mit Umstrukturierungen im eigenen Wohnprojekt/genossenschaftlichen Unternehmen verbunden sind und entsprechende Vorbereitungszeit benötigen.

Sinnvoll sind Gemeinschaftsunternehmen dann, wenn sie von mehreren (kleineren) Genossenschaften getragen werden, eine straffe und eigenständige Organisation und eine mit umfangreichen Kompetenzen ausgestattete Kooperationsspitze neben einheitlichem Auftreten nach außen haben.

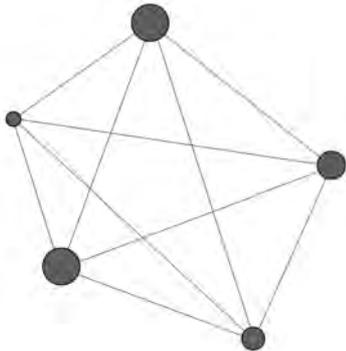
Insgesamt zeigt sich in der Praxis eine breite Palette an verschiedenen Kooperationsinhalten und -intensitätsstufen. Ebenso sind die Formen der Kooperation sehr unterschiedlich. In der Praxis lassen sich Differenzierungen hinsichtlich des Institutionalisierungsgrades, im Grad der Eigenständigkeit der beteiligten Projekte bzw. dem Umfang der ausgelagerten oder gemeinsam betriebenen Vorhaben feststellen.

<sup>1</sup> Das Modellvorhaben KoopGeno hat im Rahmen von Experteninterviews 33 Vertreter der Akteursgruppen junge und Bestandsgenossenschaften, Genossenschaftsverbände, Kommunen, Länder und Berater u.a. zu den Themen Kooperationserfahrungen, -bedarfe, -inhalte und -formen befragt. Parallel wurden Kooperationsbeispiele und -formen in der genossenschaftlichen Praxis in den Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen recherchiert.

**Kooperationsformen zwischen/von und für Genossenschaften**

● *Arbeitsgruppe, Arbeitskreis oder Netzwerk*

Diese Kooperationsform dient dem informellen Austausch und der Zusammenarbeit zwischen zwei



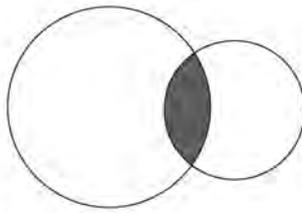
oder mehr eigenständigen und selbständigen Genossenschaften ohne institutionalisierte Form. Die Kooperation ist regelmäßig, regional und/oder themenbezogen organisiert. Es erfolgt ein unentgeltlicher Austausch von Informationen, Erfahrungen, Beratungen und Leistungen. Das Netzwerk ist die häufigste Form der Kooperation.

Das Netzwerk ermöglicht Erfahrungsaustausch als einfachste Beratungs- und Qualifizierungsform und ein gemeinsames Auftreten gegenüber Politik (Lobby), Kunden (Marketing) und Geschäftspartnern (Kosten).

Beispiele sind die AG junge Genossenschaften im wohnbund e.V., die Betreuungskreise des Verbandes sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. oder die AG kleine Genossenschaften im Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V.

● *Patenschaft große – kleine Genossenschaften*

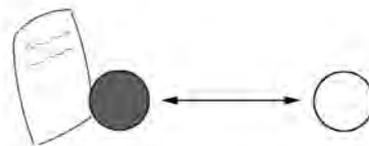
Die Patenschaft zwischen einer großen und einer kleinen Genossenschaft realisiert eine bilaterale Kooperation als direkte Hilfestellung und Unterstützung ohne rechtliche Bindung. Sie umfasst Teilbereiche der Organisation und Geschäftstätigkeit einer Genossenschaft bis hin zu umfassenden Hilfen in vielfältigen Bereichen. Die Hilfe umfasst Beratung, Informationen, Erfahrungsaustausch bis hin zu konkreten Leistungen im Bau- und Verwaltungsbereich.



Beispiel ist die Zusammenarbeit der alternativen Wohngenossenschaft Connewitz eG mit der WBG Kontakt eG in Leipzig.

● *Bilaterale Geschäftsbesorgung oder Dienstleistung*

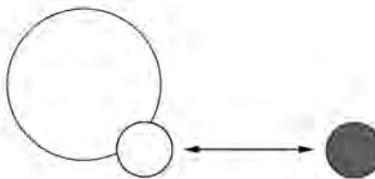
Diese Kooperationsform umfasst die bilaterale Geschäftsbesorgung bzw. die Erbringung von Dienstleistungen



einer Genossenschaft für eine andere. Sie regelt die Erbringung einer Leistung gegen Bezahlung durch Vertrag.

● *Dienstleistungstochter oder Dienstleistungsdach*

In dieser Kooperationsform wird von einer oder mehreren Genossenschaften gemeinsam eine Dienstleistungstochter oder ein gemeinsames Dachunternehmen (aus)gegründet, in dem ein rechtlich und wirtschaft-

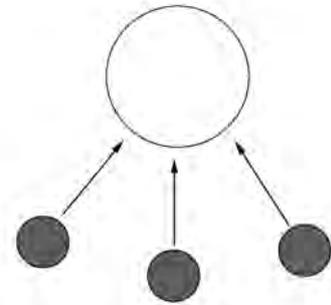


lich eigenständiges Unternehmen für mehrere Genossenschaften Dienstleistungen gegen Entgelt erbringt. Damit werden wichtige Bereiche des Geschäftsbetriebes zentralisiert. Diese Form wird von mehreren kleinen Genossenschaften oder von einzelnen großen für mehrere andere Genossenschaften entwickelt und angeboten.

Beispiele sind die AWG Immobilien GmbH Wolmirstedt, die P 99 GmbH Hamburg und die CoHaus GmbH München.

● *Dachgenossenschaft*

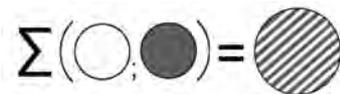
In diesem Kooperationsmodell ist die Dachgenossenschaft die wirtschaftliche und rechtliche Eigentümerin der Immobilien und unter



ihrem „Dach“ bewirtschaften einzelne Haus- oder Wohngruppenprojekte vertraglich geregelt ihre Häuser in Selbstverwaltung. Auch eine Dachgenossenschaft als zentrales Dienstleistungsunternehmen mit rechtlich eigenständigen kleinen (Haus)genossenschaften ist in diesem Modell denkbar. Dabei können sowohl die Dachgenossenschaft als auch die einzelnen Hausgenossenschaften Eigentümer der Immobilien sein.

● *Fusion*

Im Ergebnis dieser Kooperation geben die beteiligten Genossenschaften ihre rechtliche Selbständigkeit auf und fusionieren zu einer neuen Genossenschaft. Die Verschmelzung von zwei oder mehre-

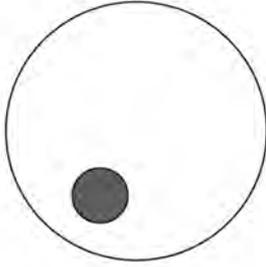


ren Genossenschaften zu einem Unternehmen erfordert vorab einen Kooperationsprozess zwischen den beteiligten Genossenschaften zur Vorbereitung der Fusion. Diese Kooperation wird relativ zahlreich in Mitteldeutschland praktiziert und von den Genossenschaftsverbänden initiiert und begleitet.

● *Wohngruppenprojekt unter dem Dach einer Genossenschaft*

Bei dieser Kooperationsform wird ein neues Wohngruppenprojekt nicht als rechtlich und wirtschaftlich eigenständige Genossenschaft entwickelt, sondern von einer bestehenden Genossenschaft aufgenommen und unter ihrem Dach realisiert. Damit werden die Kompetenzen der

bestehenden Genossenschaft genutzt und das neue Projekt muss keine eigenständige Rechts- und Träger-



struktur aufbauen. Zugleich werden neue Wohnformen und -qualitäten in den bestehenden Strukturen der Genossenschaft realisiert.

### **Kooperationshindernisse**

Gelebte und gelungene Kooperation zwischen Wohnprojekten/Wohnungs-

baugenossenschaften – zumeist in einer überschaubaren Region – ist jedoch durchaus nicht alltäglich. So dass die Frage entsteht: Warum kooperieren eigentlich bisher nur wenige miteinander? Dafür lassen sich mindestens vier Gründe nennen:

1. Aus zuwenig Vertrauen bzw. auch Misstrauen gegenüber dem/n Kooperationspartner/n
2. Aus Furcht vor dem Verlust der Selbständigkeit bzw. aus Furcht vor Verlust der Identität des Projektes/der Genossenschaft
3. Aus Mangel an positiven Erfahrungen
4. Aus Abneigung gegenüber dem Zwang zu langfristiger Planung.

Am Beispiel der untersuchten Formen der Kooperation in den mitteldeutschen Bundesländern zeigt sich im einzelnen bezüglich vorhandener Kooperations-

hemmnisse bzw. -störungen oder gar dem Abbruch der Zusammenarbeit häufig eine Mischung aus den o.g. Gründen.

Eines der Kooperationshemmnisse liegt oft noch in der Unkenntnis des breiten Spektrums an Möglichkeiten und von erfolgreichen Beispielen von Kooperationen mit ihrem ganz unterschiedlichen Bindungs- und Institutionalisierungsgrad. Zur Überwindung dieses Mangels sollen auch die in den nachfolgenden Artikeln dokumentierten Kooperationsbeispiele einen Beitrag leisten.

**Sonja Menzel**

*Sächsischer Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.*

**Birgit Schmidt**

*Wohnbund-Beratung Dessau*

---

**Birgit Schmidt, Brigitte Karhoff**

## **Die Arbeitsgruppe junge, „wilde“ Genossenschaften im wohnbund e.V.**

■ Die AG hat sich während des VII. wohnbund Kongress im Februar 2002 in Hamburg gegründet. Sie versteht sich als Netzwerk und Lobby für junge Genossenschaften, die im Spannungsfeld zwischen Selbstverwaltung und Professionalität Erfahrungen austauschen und Kooperationen verabreden. Darüber bringt die AG auch die besonderen Interessen und Problemlagen der jungen und kleinen Genossenschaften in der öffentlichen wohnungspolitischen Debatte zum Ausdruck.

In der bundesweiten wohnbund AG arbeiten viele junge Wohnungsbau-genossenschaften mit, um sich über inhaltliche Konzepte, Kooperationsmöglichkeiten und über die Perspektiven des Planens, Bauens, Verwaltens und Wohnens auszutauschen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt naturgemäß in dem Thema Neugründungen bzw. Verbesserung von Rahmenbedingungen und Unterstützungsstrukturen für neue genossenschaftliche Initiativen.

Das Netzwerk besteht aus einem zunehmend wachsenden Kreis junger Genossenschaften aus der gesamten Bundesrepublik. Regionale Netzwerke sind im Aufbau und wollen vor dem Hintergrund der jeweiligen Landesspezifika aktiv Unterstützungs- und Lobbyarbeit betreiben.

2004 gelang die Mitwirkung von wohnbund-Aktiven in der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, die für die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland erhebliche ungenutzte Potenziale aufzeigte und vor allem die Bedeutsamkeit der jungen Genossenschaften als Impulsgeber für innovative Entwicklungen rund um's Wohnen hervorhob.

Durch die Bemühungen kleiner Genossenschaften und des wohnbund e.V. ist es gelungen, im neuen Genossenschaftsgesetz die Prüfungsbedingungen für kleine Genossenschaften zu erleichtern.

Bundesweit werden beispielsweise eine Vielzahl von Wohnungsgenossenschaften die erleichterte Prüfung ab dem Prüfungsjahr 2006 für sich in Anspruch nehmen können. Damit ist ein großer Schritt gemacht worden, um das Genossenschaftswesen zu vereinfachen, zu verschlanken und die Kosten zu reduzieren. Der Gesetzestext ist unter [www.zdk.coop](http://www.zdk.coop) unter Publikationen abzurufen. Die Stellungnahme des wohnbund e.V. zur Novellierung findet sich auf der Homepage des wohnbundes: [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de).

Schon früh tauchten im Kontext der Expertenkommission Überlegungen auf, Themen wie Altersvorsorge in Genossenschaften oder die wachsende Bedeutung von Genossenschaften für die Quartiers- und Stadtentwicklung in Form von Modellprojekten zu erproben bzw. auszubauen.

Über das Forschungsprogramm des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „Modelle genos-

senschaftlichen Wohnens“ gelang das „Ausprobieren“ von innovativen Ansätzen, um auch bisher isoliert erarbeitete Erfahrungen und konzeptionelle Überlegungen durch eine systematische Begleitung und Auswertung auf eine breite, übertragbare Basis zu stellen. Nähere Informationen zu dem aktuell abgeschlossenen Forschungsvorhaben, an dem sich auch zahlreiche Aktive des wohnbund-Netzwerkes beteiligt haben, sind unter [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de) zu finden.

Die aktuellen Themen der AG sind neben der Unterstützungs- und Lobbyarbeit u.a.:

- Dachgenossenschaften als Unterstützungsstruktur für neue Projekte
- Finanzierungsfragen rund um Genossenschaften
- Benchmarking
- Betriebs- und Verwaltungsformen von Genossenschaften
- Altersabsicherung in Genossenschaften

Das nächste Treffen findet im Oktober 2007 statt.

Interessierte können sich auf der Homepage des wohnbundes informieren oder sich an Birgit Schmidt oder Brigitte Karhoff wenden.

#### **Ansprechpartnerinnen:**

Birgit Schmidt  
WohnBund-Beratung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau  
Tel.: 0340-2 21 53 46  
Fax: 0340-21 22 37  
eMail:  
[b.schmidt@wohnbund-beratung.de](mailto:b.schmidt@wohnbund-beratung.de)

Brigitte Karhoff  
WohnBund-Beratung NRW  
Herner Straße 299  
44 809 Bochum  
Tel.: 0234-9 04 40 31  
Fax: 0234-9 04 40 11  
eMail: [brigitte.karhoff@wbb-nrw.de](mailto:brigitte.karhoff@wbb-nrw.de)

---

Harald Schwerin

#### **Beispiel Netzwerk:**

## **Der Arbeitskreis der Wohnungsgenossenschaften in der Altmark**

### **Die Partner der Kooperation**

Der Arbeitskreis der Wohnungsgenossenschaften der Altmark im Norden Sachsen-Anhalts (Arbeitskreis) ist ein Beispiel für die Kooperation von großen und kleinen Wohnungsgenossenschaften in Form eines Netzwerkes. Die Anfänge des Arbeitskreises gab es schon zu DDR-Zeiten. Nach 1990 wurde die Arbeit des Arbeitskreises intensiviert und der Einzugsbereich erweitert. Heute treffen sich 13 größere Genossenschaften aus dem Altmarkkreis, dem Ohrekreis und dem Kreis Jerichower Land. Einmal im Jahr treffen sich darüber hinaus 15 kleinere Genossenschaften, um spezielle Probleme, insbesondere mit dem jeweiligen Jahresabschluss, zu beraten.

### **Inhalte der Kooperation**

Im Mittelpunkt der Zusammenarbeit stehen aktuelle Themen der Wohnungspolitik und der Wohnungswirtschaft sowie wichtige Themen aus der Alltagsarbeit der Genossenschaften. Gepflegt wird der Erfahrungsaustausch und der Informationstransfer aus Politik und Verband. Ein wichtiges Anliegen ist

die interne Qualifizierung und der Know-how-Transfer zu Fragen von Verwaltung, Technik, Recht, Finanzen etc.

Zentrales Moment ist der gleichberechtigte Austausch zwischen den Genossenschaften, der direkte Kontakt der Vorstände untereinander und der Kontakt auf der Ebene von Sachbearbeitern. So gab es beispielsweise ein Treffen der Buchhalter der kleinen Genossenschaften zum Erfahrungsaustausch mit dem Prüfungsdirektor des Verbandes.

### **Formen der Kooperation**

Im Jahr finden sechs bis acht Treffen des Arbeitskreises in Stendal statt. Neben aktuellen Informationen aus dem Verbandsrat gibt es Vorträge und Informationen zu Schwerpunktthemen. Dazu werden jeweils Experten eingeladen. Die Themenliste wird vorab von den Genossenschaften vorgeschlagen.

Der Arbeitskreis wird von der WBG Altmark eG in Stendal als größte Genossenschaft der Region koordiniert. Zudem liegt Stendal zentral für die beteiligten Genossenschaften.

Einmal im Jahr findet eine zweitägige Klausur mit Übernachtung statt. Diese

Form bietet die Möglichkeit, dass die beteiligten Personen am Abend auch direkte Gespräche führen können und sich dadurch besser kennen lernen. Die sich damit festigende Vertrauensbasis ist wichtig für eine funktionierende Kooperation.

Grundlage der Zusammenarbeit und des Erfahrungsaustausches ist absolutes Vertrauen, es ist die Basis für eine effektive Zusammenarbeit und auch für ein aktives Auftreten gegenüber Dritten. In einem Fall wurde die Zusammenarbeit aufgekündigt, da die Vertrauensbasis nicht mehr gegeben war.

Jeder Mitstreiter im Arbeitskreis ist gleichberechtigt, unabhängig von der Größe der Genossenschaft. Diese Gleichberechtigung trotz unterschiedlicher Größe ist ein Basismerkmal der Zusammenarbeit.

### **Ergebnisse der Kooperation**

Regionale Themen werden gemeinsam besprochen, um dann mit gemeinsamer Stimme zu sprechen. So haben sich die Genossenschaften der Altmark beispielsweise am 18.07.2006 an die Landeskartellbehörde des Landes Sachsen-Anhalt gewandt, um die

Strompreisgestaltung des Regionalversorgers e-on/avacon gegenüber der Wohnungswirtschaft überprüfen zu lassen. Der Antrag auf kartellrechtliche Klärung wurde von allen Genossenschaften mitgetragen, obwohl die Genossenschaften ganz unterschiedlich betroffen waren. Das zeigt die Solidarität untereinander.

Wichtig ist die unmittelbare und direkte Anbindung der Genossenschaften an den Verbandsrat. Der Arbeitskreis tagt immer direkt nach den Verbandsratssitzungen, die Genossen-

schaften bekommen so Informationen aus erster Hand. Der überschaubare Kreis der Teilnehmer ermöglicht direkte Rückfragen und intensive Diskussionen.

Zwischen den Sitzungen des Arbeitskreises gibt es viele direkte Kontakte zwischen den Genossenschaften zu konkreten Fragen und Problemen.

Und die Zusammenarbeit hat auch für die Mitglieder ganz praktische Vorteile. So wurde vereinbart, dass bei einem Umzug von Mitgliedern in der Region die Genossenschaftsanteile

zwischen den Genossenschaften direkt verrechnet werden.

„Erfahrungsaustausch ist das Beste, was man machen kann.“ Viele Ideen entstehen erst durch die Kooperation und den gegenseitigen Austausch. Die Basis dafür ist das gegenseitige Vertrauen und ein gegenseitiges Geben und Nehmen von Engagement, Informationen und Ideen.

Harald Schwerin,  
Vorstand der WBG Altmark eG Stendal

Peter Schmidt

## **Virtuelle Größe – echte Effizienz**

### **Beispiel einer Kooperation kleiner Wohnungsgenossenschaften**

#### **Geschäftsbesorgung als Ausgangspunkt für das Kooperationsmodell**

Seit 2001 kooperieren die beiden Wohnungsgenossenschaften Industrie- und Wohnbaugemeinschaft eG und Wogeno München eG im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsmodells. Nach fünf Jahren können beide Genossenschaften feststellen, dass ihre Zukunftsperspektiven dadurch verbessert werden konnten. Effizienz im Verwaltungshandeln, Mitgliedernähe, Entwicklung neuer Projekte durch die Bündelung von Erfahrungen. Diese Bereiche konnten durch das Kooperationsmodell positiv beeinflusst werden. Beide Genossenschaften behielten ihre historische Eigenständigkeit, ihre kulturelle Identität und ihre vermögensrechtliche Unabhängigkeit, haben gemeinsam aber zu professionellen Formen der Unternehmenssteuerung und Positionierung am lokalen Markt gefunden.

#### **Gegensätze ziehen sich an**

Die Ausgangslagen beider Unternehmen könnten unterschiedlicher kaum sein: Die IWG wurde in den Nachkriegsjahren gegründet, bewirtschaftete ihre 270 Wohnungen zunächst im Rahmen der öffentlichen Förderung und

begann in den 90er Jahren nach dem Bindungsablauf damit, ihre Ertragslage zu verbessern und ihre Bestände zu modernisieren. Ein teilweiser Ersatz energetisch und bauphysikalisch schlichter und unwirtschaftlicher Substanz durch Neubauten war ebenfalls unausweichlich geworden. Die IWG ist steuerpflichtig.

Die Wogeno wurde 1993 gegründet und hat seither ihre 175 Wohnungen im Neubau, durch Bestandserwerb und Vollmodernisierung errichtet. Sie hat klassische genossenschaftliche Wirtschaftsweisen um einige Elemente der Selbstverwaltung, der ökologischen Hausbewirtschaftung sowie um eine konsequente Stärkung der Eigenkapitalbasis erweitert. Sie ist steuerbefreit.

Beide Genossenschaften sind reine Vermietungsgenossenschaften.

Die Kulturen, handelsrechtlichen Eckdaten und steuerrechtlichen Voraussetzungen beider Unternehmen beruhen also auf sehr unterschiedlichen Entstehungsgeschichten und haben einen heterogenen Stand. Beiden ist allerdings gemeinsam, dass sie wirtschaftlich gesund sind.

Und sie hatten ein gemeinsames Problem: Die effiziente Verwaltung einer geringen Zahl von Wohnungen – und gleichzeitig deren zukunftstaug-

liche Weiterentwicklung (und das ist das eigentliche Problem). Die reine Verwaltung des einmal Geschaffenen ist vielen kleineren Genossenschaften zum Problem erwachsen. Die Alltagsarbeit verhindert oft bei geringem Budget und ehrenamtlicher Führung das Nachdenken und Entscheiden über doch entscheidende Weichenstellungen wie energetische Vollsanierung, Bestandserwerb, Neubau und dafür nötige Finanzmittelbeschaffung. IWG und Wogeno wollten dieser Abwärts Spirale frühzeitig – entschieden und entscheidend – begegnen.

#### **Dienstleistungsbetrieb für mehrere kleine Genossenschaften; Betreuung in unterschiedlichen Bereichen und Intensitäten**

Der Verknüpfungspunkt beider Unternehmen ist ein Dienstleistungsbetrieb, spezialisiert für die Aufgabenstellungen kleiner Wohnungsgenossenschaften. Die 100 %-Tochtergesellschaft der Wogeno, die CoHaus München GmbH, wurde im Jahr 2000 gegründet und arbeitet seit 2001 für mehrere Wohnungsgenossenschaften im Rahmen von Geschäftsbesorgungs- und Betreuungsverträgen und bündelt das Verwaltungswissen und die Effizienz für insgesamt ca. 800 Wohnungen. Seit

Anfang 2004 besteht auch eine enge Kooperation mit der Baugenossenschaft Grünwald im Rahmen eines Betreuungsvertrages. Neu gegründete Genossenschaften wie Wagnis eG und FrauenWohnen eG werden punktuell bei ihrer Aufbauarbeit beraten.

Die Genossenschaften pflegen über die gemeinsame Dienstleistung einen engen Kontakt in allen Bereichen. Virtuelle Größe hat hier etwas sehr Konkretes. Das Kooperationsmodell beweist: Es kann, muss aber nicht zwangsläufig die Fusion sein, die wirtschaftliches Potenzial bündelt und operatives Handeln effizienter gestaltet.

### **Bereiche der Zusammenarbeit**

#### **Rechnungswesen**

Ein zeitgemäßes und zeitnahes, gleichzeitig aber wirtschaftliches Rechnungswesen mit Auswertungs-, Controlling- und Benchmarkmöglichkeiten ist für eine Wohnungsgenossenschaft mit 150 bis 300 Wohnungen eine echte Herausforderung.

Zur Prüfungsvorbereitung und -begleitung sind mittlerweile zahlreiche Sonderauswertungen nötig, die nur aus einem effizienten wohnungswirtschaftlichen EDV-Paket mit vertretbarem Aufwand herzustellen sind. Hier hilft die virtuelle Größe der kooperierenden Genossenschaften.

#### **Objektbetreuung**

Die klassischen Arbeitsbereiche: Laufende Verwaltung, Mietangelegenheiten (zunehmende Probleme mit Zahlungsschwierigkeiten und deren Bewältigung in Form von Stundungsmodellen bis zur Schuldnerberatung), Instandhaltung, technische Objektbetreuung, Buchhaltung und Zahlungsverkehr, Wärmedienst und Abrechnungen sind hier zu nennen. Mit einer Genossenschaft mit 200 Wohnungen durch eigene Kräfte in dieser Vielfalt kaum zu bewältigen. Durch virtuelle Größe schon. Gleichzeitig ist die geforderte Mitgliedernähe gewährleistet. Man kennt sich eben.

#### **Neubau**

##### **Wirtschaftliche Baubetreuung**

Vorher – nachher. Ersatz eines Hauses



**Baubetreuung IWG Zennerstraße**

in Schlichtbauweise der 50er Jahre durch einen Neubau. Wirtschaftliche Baubetreuung durch Kooperation zweier Genossenschaften.

### **Vollmodernisierung**



**Zwei Häuser, zwei Genossenschaften, ein Modernisierungsprojekt! Dankl-/Oberländerstraße**

Energetische Vollsaniierung zweier denkmalgeschützter Altbauten mit Mitteln des KfW-CO2Gebäudesanierungsprogrammes, Contracting-Modell bei der Wärme- und Stromversorgung

#### **Bestandserwerb**

Zusätzlich zu den oben geschilderten Bereichen haben sich durch kollegiales und zum Teil konsortiales Zusammenwirken Möglichkeiten ergeben, größere Wohnungsbestände in genossenschaftliche Bewirtschaftung zu überführen.

So hat im Jahr 2002 ein Konsortium aus vier Wohnungsgenossenschaften und einer Gesellschaft in München-Untersendingen den Teil eines Straßenzuges mit 10 denkmalgeschützten Altbauten mit insgesamt 134 Wohnungen erworben.

#### **GIMA München**

Diesen Ansatz greift die Genossenschaftliche Immobilienagentur auf, ein

Modellprojekt des Ministeriums für Bau- und Wohnungswesen. Seit Mitte 2005 vermittelt die GIMA den Kontakt zwischen veräußerungswilligen Hauseigentümern, Mietergemeinschaften und erwerbsinteressierten Genossenschaften. Erste Erfahrungen zeigen, dass es in München viele Hauseigentümer gibt, denen die Mieterschaft am Herzen liegt und die ihr Haus nach der Veräußerung in guten Händen wissen wollen.

11 der 35 Münchener Genossenschaften haben prinzipielles Interesse an der Übernahme von Bestandshäusern bekundet, der Erwerb von vier Objekten ist bereits in 2006 zu verzeichnen.

Die Landeshauptstadt München begleitet das Projekt mit großem Interesse, da es kommunale Zielsetzungen, wie sie etwa mit der Erhaltungssatzung verfolgt werden, idealtypisch ergänzt.

### **Fazit**

Kooperationen spielen in allen Bereichen der Wirtschaft eine Rolle. Auch die Wohnungswirtschaft kommt zunehmend auf den Punkt: Zu kleine Einheiten müssen durch Kooperationsmodelle eine „kritische Masse“, genug Schwungkraft entwickeln, um professionell agieren zu können. Zu große und schwerfällige Einheiten tun gut daran, bewegliche Teilbereiche auszugliedern, um mehr Kundennähe zu erreichen. Kleine Genossenschaften und die in ihrem Gedanken- und Wertesystem agierenden Mitsprache-Spezialisten könnten sich auch dieses Potential erschließen, da Themen wie Kundenbindung und Member-Value auch bei den Großen (nicht gemeint die gemeine Heuschrecke) zunehmend Beachtung finden. Von kleineren Genossenschaften kann hier ein wichtiger Beitrag zur Reanimation von Elementen nachbarschaftlicher und bürgerschaftlicher Verantwortung, Mitwirkung und Selbstbestimmung ausgehen.

Peter Schmidt

Vorstand WOGENO München eG

Reiner Schendel

## P99 GmbH Hamburg: Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte

Von der Eleganz der Ziffern

■ Wenn die Planungs- und Bauphase eines Projektes abgeschlossen ist und die BewohnerInnen endlich einziehen können, sollte wieder eine gewisse Ruhe einkehren, damit sich die Projektmitglieder auch mal wieder anderen Dingen als Diskussionen über Steine, Fliesen und Farben zuwenden können. Aber schon naht neues Unheil – die laufende finanztechnische, organisatorische und technische Verwaltung muss organisiert werden.

Die Abrechnung der Betriebskosten für ein Gebäude, das einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft gehört, die wiederum aus einer Genossenschaft (mit 31 Wohnungen) und 18 Einzel-eigentümerInnen besteht – dies ist eine der aufregenden Aufgaben, mit denen sich die P 99 GmbH beschäftigt. Eine flotte Software erzeugt wunderbare Tabellen und Auswertungen auf Bildschirm und Drucker und am Ende fügen sich die Zahlen zu einem harmonischen Ganzen.

Trotz solcher Verlockungen verzichten eine Reihe von Wohnprojekten und soziokulturellen Einrichtungen darauf, die spannenden Felder Buchhaltung, Mietenabrechnung oder Wirtschaftsplanung mit eigenen Kräften zu bearbeiten. P 99 übernimmt es für sie, die Kontobewegungen zu verbuchen, Soll-Ist-Vergleiche zu erstellen oder die genossenschaftliche Pflichtprüfung vorzubereiten. Bei regelmäßigen Treffen mit den Projekten bemüht sich P 99, die Faszination stimmiger Salden so zu vermitteln, dass die GenossInnen und Vorstände ein klares und leuchtendes Bild der wirtschaftlichen Verhältnisse gewinnen.

P 99 konzentriert sich voll auf das Gebiet der Finanzen, während andere, kompliziertere Themen bei den Projekten verbleiben (z.B. die sozialen Beziehungen in selbstverwalteten Strukturen). Möglicherweise trägt in dem einen oder anderen Fall die unbestechliche Reinheit der Zahlen dazu bei, die Schärfe menschlicher Ausein-

andersetzungen zu mildern. Die Dienstleistungen, die P 99 anbietet, haben jedenfalls ihren immateriellen Reiz, so dass die materielle Vergütung bescheiden ausfallen kann.

Die Verwaltung von Immobilien bei kleinen und mittleren Genossenschaften verschlingt oft einen überproportionalen Zeit- und Kostenanteil. Die personelle, räumliche und technische Ausstattung für eine professionelle Verwaltung ist sehr kostenintensiv und vor allem ehrenamtliche Vorstände kommen bei den vielfältigen Aufgaben der alltäglichen Verwaltungsarbeit oder dessen Kontrolle an den Rand Ihrer Kapazitäten. Eine Fachkraft, die

Gesellschafter haben sich verpflichtet, Gewinne der GmbH nicht abzuschöpfen, sondern mit Überschüssen die Qualität der Betreuung zu verbessern. So gelingt es vielleicht, die Begeisterung für ökonomische Analysen bei den Projekten zu stärken.

Die Gesellschafter binden P 99 in das Feld sozialer, politischer und kultureller Initiativen in Hamburg ein und haben aus ihren jeweiligen Arbeitsbereichen den Kontakt zu den Projekten hergestellt, die mit P 99 zusammenarbeiten.

P 99 betreut rund 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Hamburg. Zu den Kunden gehören z.B. die Wohnwarte eG, eine Genossenschaft für autofreies

### P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer: Manuel Osório  
Falkenried 34 g  
20251 Hamburg

Tel.: 46 00 99 47  
Fax: 46 00 99 48  
eMail: info@p-99.de  
Web: www.p-99.de



sowohl wohnungswirtschaftlich beschlagen, als auch im EDV-Bereich versiert ist, wird häufig schwer oder gar nicht gefunden. Wer hat schon den Überblick über die notwendige Hard- und Software, kann diese effektiv nutzen, um Verwaltungs- und Buchungsaufgaben zu erledigen und darüber hinaus Vorlagen für Controlling und die gesetzlichen Prüfungen generieren?

Die P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH wurde 1999 in Hamburg gegründet. Gleichberechtigte Gesellschafter von P 99 sind STATTBÄU HAMBURG GmbH, Alternativer Sanierungsträger der Freien und Hansestadt Hamburg, die passage gGmbH, ein gemeinnütziger Träger für Beschäftigung und Integration des Diakonischen Werkes, und die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG. Die drei

Wohnen, das Künstlerhaus Sootbörn e.V., ein selbstveraltetes Atelierprojekt und das Freizeithaus Kirchdorf-Süd, ein Stadtteilkultur-Zentrum in Wilhelmsburg.

Das Dienstleistungsangebot von P 99 konzentriert sich bewusst auf das Gebiet der Finanzen. Die Genossenschaften und soziokulturellen Projekte, die Kunden von P 99 sind, suchen in der Regel Entlastung in diesem Bereich, während sie die Instandhaltung, die Vermietung und alle anderen Entscheidungsfelder selbst in der Hand behalten wollen. Durch diese Beschränkung kann P 99 zum einen günstige Preise anbieten und zum anderen wird die Autonomie der Selbstverwaltungsprojekte nicht angetastet.

Eine leistungsfähige wohnungswirtschaftliche Software ermöglicht unter

anderem, Auswertungen aus dem Rechnungswesen in der Form von Word- oder Excel-Dateien per E-Mail an die Genossenschaften weiterzuleiten und umgekehrt Kontodaten auf elektronischem Weg von den Kunden zu übernehmen. Dadurch wird ein schneller und effizienter Informationsaustausch zwischen P 99 und seinen Kunden möglich.

Ergänzend dazu tauschen sich die Vertreter der Projekte und P 99 bei Treffen in monatlichem oder vierteljährlichen Abstand über den Stand der Finanzen aus. P 99 bemüht sich, die wirtschaftlichen Verhältnisse so zu vermitteln, dass die meist ehrenamtliche Aktiven ein klares Bild von der Lage, den zukünftigen Entwicklungen und den Handlungsalternativen gewinnen. Aus der Zusammenarbeit hat sich ein enger persönlicher Kontakt zwischen P 99 seinen Kunden entwickelt.

P 99 kann für seine Dienstleistungen günstige Preise anbieten, da sich das Unternehmen auf den recht klar abgegrenzten und damit gut kalkulierbaren Bereich des Rechnungswesens sowie der damit verbundenen Beratung konzentriert. Außerdem versucht P 99 ein hohes Maß an Effizienz zu erreichen, indem moderne Kommunikationstechniken eingesetzt werden und gleichzeitig der Aufwand für die eigene Organisation so gering wie möglich gehalten wird.

P 99 übernimmt nur in Einzelfällen eine vollständige Hausverwaltung einschließlich der Betreuung von Mietern oder Eigentümern. Das Leistungsangebot ist hauptsächlich auf Wohngruppen und Initiativen ausgerichtet, die ihre Gebäude selbst verwalten wollen und nur in finanztechnischen Dingen Unterstützung suchen.

Zur Angebotsverbreiterung der Hausverwaltung gibt es aktuell Überlegungen der Kooperationsmöglichkeiten mit einem Hausverwaltungsanbieter aus dem Bereich von Mietrechtsjuristen des Mietervereins Mieter helfen Mietern e.V und der STATTBAU HAMBURG GmbH, die ein Instandhaltungsmanagement anbietet, das die mittel- und langfristige Planung und Überwachung von notwendigen Reparaturen und Investitionen sicherstellen soll.

Darüber hinaus gibt es einen fachlichen Austausch und teilweise auch Kooperationen mit der CoHaus GmbH in München, der in den Rahmen des wohnbund-Netzwerkes eingebunden ist.

Reiner Schendel  
Stattbau Hamburg GmbH  
Vorstand wohnbund e.V.

Heike Skok

## Die WOGENO München eG, ein Dach für genossenschaftliche Hausgemeinschaften

■ Die WOGENO wurde 1993 gegründet und hat mittlerweile einen Bestand von 9 Häusern (3 Neubauten, 6 Bestandshäuser) mit 175 Wohnungen. Die Genossenschaft versteht sich als Dach (teil-)selbstverwalteter Hausgemeinschaften. Sie verfügt über das Know-how und die Ressourcen, um dezentral agierenden Gruppen eine logistische und materielle Unterstützung bei der Entwicklung eines Hausprojekts anbieten zu können. Voraussetzung ist natürlich, dass jede erwachsene Person WOGENO-Mitglied ist.

Jede Projektgruppe hat Zugang zu „Bauträgerleistungen“ (z.B. Finanzierung, Projektierung, Grundstücksverhandlungen) und kann gleichzeitig ihre spezifischen Ziele (z.B. autoreduziertes Wohnen oder das Zusammenleben von Menschen mit und ohne Mobilitätsbeschränkungen) entwickeln und gestalten.

Bereits bestehende Gruppen, die gemeinsam mit der WOGENO ein Pro-

jekt entwickeln möchten, müssen sich für die übrigen Mitglieder öffnen. Alle frei werdenden Wohnungen werden in der WOGENO-Mitgliedschaft ausgeschrieben. Über die Vergabe der Wohnungen entscheidet ein Vergabeausschuss, der sich aus jeweils 1 Mitglied des Vorstands, des Aufsichtsrats und der Hausgemeinschaft sowie einem/einer Delegierten aus der Mitgliedschaft zusammensetzt. Die Hausgruppen sind also keine „geschlossenen Veranstaltungen“, sondern in die Gesamt-WOGENO eingebunden.

Bisher praktiziert die WOGENO zwei Wege der Projektentwicklung:

- Eine Gruppe von wohninteressierten Mitgliedern wird eingebunden in die Entwicklung eines Neubauprojekts
- Die WOGENO kauft ein Bestandsgebäude in Kooperation (Finanzierung) mit den dort wohnenden MieterInnen, die der Genossenschaft beitreten. Es wird darauf geachtet, dass in

dem Gebäude auch einige Wohnungen leer stehen, zur Vergabe an WOGENO-Mitglieder.

### Selbstverwaltung in der Wogeno

In ihrer Satzung setzt sich die WOGENO München eG u.a. das Ziel der Selbstverwaltung. Diese soll zur Umsetzung der sozialen und ökologischen Ziele der WOGENO in den WOGENO-Häusern (unter Einhaltung gesetzlicher, mietrechtlicher und förderrechtlicher Bestimmungen) beitragen. Träger der Selbstverwaltung sind die Hausgemeinschaften und ihre Entscheidungsgremien. Diese können die Wahrnehmung bestimmter Teilaufgaben der Selbstverwaltung an Ausschüsse oder Einzelpersonen in der Hausgemeinschaft übertragen. Alle Beschlüsse im Rahmen der Selbstverwaltung sowie die Bestimmung der Entscheidungsgremien müssen nach demokratischen Regeln zustande kommen. Nur durch

die Hausgemeinschaft legitimierte Vertreter können die Beteiligungsrechte in der WOGENO wahrnehmen.

### **Selbstverwaltung durch Mitwirkung und Selbstbestimmung**

Die Selbstverwaltung der Hausgemeinschaften gliedert sich in Mitwirkung und Selbstbestimmung. Zur Ausübung der Mitwirkung und der Selbstbestimmung haben die Hausgemeinschaft oder die von ihr beauftragten Gremien oder Einzelpersonen gegenüber der WOGENO ein Informationsrecht für alle das Haus betreffenden Angelegenheiten. Dieses Informationsrecht kann nur dann eingeschränkt werden, wenn dadurch Interessen Dritter (Firmen, Schutz der Daten von Einzelpersonen u.ä.) berührt sind, die die WOGENO aufgrund ihrer Geschäftsbeziehung mit diesen wahren muss.

Die Selbstbestimmung der Hausgemeinschaften betrifft vor allem Bereiche des Gemeinschaftslebens, der Nutzung der Gemeinschaftsräume in Selbstverwaltung. Auch die Abwicklung der Hausmeisterei liegt in der Entscheidung der einzelnen Häuser. Es gibt bei der WOGENO z. Zt. jedes denkbare Modell, von der Voll-Hausmeisterin (die mit dem Erwerb des Hauses übernommen wurde) über die Teil-Hausmeisterin als Ansprechpartnerin für Reparaturbedarf/Verwaltung/Firmen bis zur völligen Übernahme aller anfallenden Aufgaben und Arbeiten durch die Hausgemeinschaft.

Die Bereiche der Mitwirkung liegen u.a. in den Fragen der Betriebskosten, der Finanzierung und Miethöhe, bei nachbarrechtlichen Belangen sowie Prioritäten der Instandhaltung. Diese Entscheidungen werden in Verfahren der Information, der gemeinsamen

Beratung und der Mitbestimmung zwischen Hausgemeinschaft und WOGENO getroffen.

### **Wogeno-Netzwerk**

Auf Initiative von Mitgliedern hat sich ein Netzwerk gegründet. VertreterInnen der WOGENO-Häuser treffen sich ca. 3 x/Jahr zum Austausch im „Netzwerktreffen“. Die Themen sind bauliche und ökologische Standards, Nutzungsverhalten, Betriebskostenabrechnungen, Handhabung der Hausmeisterei (Personell und finanziell) und Verwaltung der Gemeinschaftsflächen (Personell und finanziell).

Heike Skok  
Vorstand WOGENO München eG

Rosemarie Oltmann

## **Die Schanze eG – Ein genossenschaftliches Dach für selbstbestimmte Wohnprojekte: „Aufbruch, es anders zu machen“**

■ Im Gründungsjahr 1987 hat niemand sich vorstellen können, dass die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, in Kurzform Schanze, in knapp 20 Jahren ein kleines Wohnungsunternehmen sein würde. Heute hat die Schanze 295 Wohnungen auf rund 21900 Quadratmeter Wohnfläche in 25 Gebäuden in ihrem Bestand. 17 der Gebäude sind selbstbestimmte Projekthäuser. Die Mitgliederzahl beträgt rund 390, davon sind rund 65 Fördermitglieder, also Mitglieder, die keinen Wohnraum beanspruchen, mit rund 68.500,00 € eingezahltem Kapital. Das Gesamtkapital beträgt rund 1,4 Million Euro.

Missstände in der Stadtpolitik, Wohnungsleerstand und die Antwort der Hausbesetzer darauf waren Grundstein der Gründung der Schanze vor knapp 20 Jahren. Damals lag es nahe, eine Genossenschaft (demokratische Struktur) zu gründen, um Hausprojekten ein Dach zu geben und die gewollten autonomen Strukturen zu erhalten und



Brigittenstraße

(Foto: Barbara Eismann)

zu unterstützen und die Häuser für die Zukunft dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Waren es am Anfang die Hausbesetzer, die für ihre Häuser einen neuen Eigentümer suchten, so waren es im Verlauf der weiteren Jahre die Projekte, die im Wohnungsneubau neue genossenschaftliche Wege gehen wollten. Beiden Projekttypen ist gemeinsam, dass sie eine Struktur suchen, die ihnen ermöglicht ihre Vorstellungen vom selbstbestimmten Leben umzusetzen. Die Schanze war und ist ihnen ein willkommener Partner.

Die Schanze hat einen Vorstand (fünf Personen) und einen Aufsichtsrat (sechs Personen) und die Mitgliederversammlung. Bei der Besetzung der Gremien wurde von Beginn an Wert darauf gelegt, dass projektferne ebenso wie projektnahe Personen die formalen Ebenen besetzen. Über die Besetzung der Gremien wird in der Mitgliederversammlung entschieden. Das elfköpfige Team lenkt und leitet die Schanze in gemeinsamen Sitzungen. Eine angestellte Mitarbeiterin kümmert sich um die Wohnungsverwaltung.

### **Der Weg unter das Dach**

Der Weg unter das Dach der Schanze vollzieht sich in zwei Phasen. Die erste Phase ist die Planungsphase, also Vorphase zur Umsetzung des Hausprojektes. Diese Phase betreibt das Projekt auf eigene Kosten und auf eigenes

Risiko. Der Gesamtnutzungsvertrag wird zu einem Zeitpunkt geschlossen, zu dem klar ist, dass die Schanze das geeignete Dach für das Projekt ist. Die Mitglieder des Hausprojektes werden Mitglied der Schanze. Mit der Unterschrift unter den Kaufvertrag (Erbbaurechtsvertrag) wird die Schanze Eigentümerin (oder Erbbaurechtsnehmerin) des Grundstücks (gegebenenfalls mit Gebäude) und übernimmt sämtliche eingegangenen Verpflichtungen des Projektes. Der geldliche Übergang erfolgt durch Verrechnung der Eigengegeldeinzahlungen mit den verauslagten Kosten. Zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung hat das Projekt das notwendige Eigenkapital komplett eingezahlt.

Die zweite Phase beginnt mit dem Kauf des Grundstücks bzw. Übernahme des Erbbaurechts und setzt sich fort in die Bauphase bis zum Bezug des Hauses. Während beider Phasen betreut ein Baubetreuer das Vorhaben in allen wirtschaftlichen Belangen und übergibt der Schanze mit Schlussabrechnung das Projekt in die Verwaltung.

### Gesamtnutzungsvertrag

Das „Geheimnis“ der Vermietung heißt Gesamtnutzungsvertrag. Grundlage der rechtlichen Verbindungen ist ein dreistufiges System: Die Schanze vermietet an das Projekt (organisiert als Verein oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und überlässt das Hausprojekt seinen Mitgliedern (u.a. Übernahme der Instandhaltungsverpflichtung und Verkehrssicherungspflicht), das Hausprojekt (rechtliche Struktur) vermietet an seine Mitglieder. Die Nutzer des Hausprojektes sind i.d.R. zugleich Mitglieder der Schanze und Mitglieder des Vereins oder GbR. Die Grundstruktur des Gesamtnutzungsvertrages ist so aufgebaut, dass einerseits die Bedürfnisse der Hausprojekte nach einer selbstbestimmten Verwaltung gegeben ist und andererseits die Genossenschaft die wirtschaftlichen Grundlagen für jedes einzelne Hausprojekt gewährleistet sieht.

Die Schanze ist grundsätzlich offen für neue Projekte. Die Bedingungen sind die Durchfinanzierung eines jedes einzelnen Projektes und die Begleitung der Umsetzung mit Hilfe eines Baube-

treuers, da dafür kein „eigenes“ Personal zur Verfügung steht. Zurzeit ist (im Rahmen der Hamburger Wohnungsbauförderung) etwa ein Eigengeld von 250,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aufzubringen, um ein genossenschaftliches Hausprojekt zu realisieren.

### Bewährtes System

Die einzelnen Projekte agieren eigenständig und sind qua ihrer Rechtsformen kleine eigenständige Einheiten (auch steuerlich betrachtet) mit Aufgaben gegenüber ihren Mitgliedern (z.B. Abrechnung der Betriebskosten) und gegenüber der Schanze (Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag). Die Schanze hält den Grundbesitz (wirtschaftliches Eigentum), die Projekte erhalten über den Gesamtnutzungsvertrag die wirtschaftliche Verfügung. Die Erfahrungen zeigen, dass die Projekte eine hohe Sorgfaltspflicht gegenüber „ihren“ Häusern leben. Die Zustandberichtsberichte über die Gebäude werden der Schanze jährlich (Verpflichtung aus dem Nutzungsvertrag) zur Verfügung gestellt. Sollte das System (Schanze-Projekt als Rechtsform-Nutzer) irgendwann einmal nicht mehr



Richtfest Max-Brauer-Allee

(Foto: Rosemarie Oltmann)

funktionieren (das Interesse an der Selbstverwaltung geht verloren oder die Häuser werden nicht mehr gepflegt) ermöglicht der Gesamtnutzungsvertrag den Weg einer „normalen“ Einzelvermietung mit dem Nutzer der Wohnung. Die Schanze steht ihren Projekten grundsätzlich hilfreich zur Verfügung.



Ludwigstraße – „Feierabend“

(Foto: Projekt)

Es liegt im Interesse der Schanze einen gepflegten (Projekte) Bestand zu halten.

Im Moment gibt es keinen Grund zu überlegen, etwas anders zu machen. Die Voraussetzung für das Gelingen des ganzen Systems sind die Projekte selbst. Solange die Projekte ihre eigene Struktur und die Verantwortung für ihre Häuser leben, solange wird die Schanze keine Probleme mit ihren Projekten bekommen. Wenn es denn irgendwann einmal anders sein sollte, wird man überlegen müssen, wie damit umzugehen ist.

### Rosemarie Oltmann

Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG; Mitarbeiterin der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Fotos: Ludwigstraße (Projekt); Brigittenstraße (Barbara Eismann); Richtfest Max-Brauer-Allee (Rosemarie Oltmann)

Peter Weber

## Die Selbstbau eG Berlin



■ Die Selbstbau eG wurde 1990 von den BewohnerInnen der Häuser Rykestraße 13/14 in Berlin – Prenzlauer Berg gegründet. In den zwei nebeneinander stehenden Häusern wohnten mehrere Aktivisten einer Bürgerinitiative, die den geplanten Abriss der Altbauten rund um die Rykestraße zu DDR-Zeiten verhinderten. Nachdem immer deutlicher wurde, dass durch das Entscheidungsvakuum der Nachwendzeit ein Beginn der so dringend notwendigen Modernisierungsmaßnahmen wieder in weite Ferne gerückt war, beschlossen die BewohnerInnen beider Häuser durch die Gründung der Mietergenossenschaft SelbstBau eG eine beispielgebende ökologische und sozialverträgliche Sanierung der Häuser zu realisieren.

1993 konnte das Bauvorhaben in der Rykestraße 13/14 abgeschlossen werden.

Im Frühjahr 1993 wurde auf Betreiben der dortigen Bewohner das Haus Oderberger Straße 50 von der Selbstbau eG gekauft. Dies war ein Wendepunkt für die Genossenschaft. Im Gegensatz zu anderen Einhaus- oder Kleinstgenossenschaften beschlossen die GenossInnen damit eine Erweiterung der Genossenschaft, um weiteren Hausprojekten eine Plattform zu geben. Seitdem versucht die Selbstbau eG Wohnhäuser zu kaufen oder zu pachten, wenn eine aktive Bewohnerschaft vorhanden ist, welche sich mit Eigenleistungen oder Eigenmitteln am Projekt beteiligt.

Die Umsetzung unserer Projekte war in den Anfangsjahren nur möglich, weil das Land Berlin bis zum Jahre 2002 Selbsthilfegruppen mit einem Baukostenzuschuss und Zinszuschüssen unterstützt hat. Im Jahr 2005 konnte die Genossenschaft das erste Wohnprojekt auch ohne eine öffentliche Förderung realisieren, da wir im Berliner Bezirk Lichtenberg ein Haus zu einem vergleichsweise niedrigen Preis erwerben konnten.

Unser aktuelles Projekt ist der Umbau einer über 100 Jahre alten Gemeindeschule. Dieses Vorhaben wird vom Land Berlin als Modellprojekt zum Generationswohnen mit einem Baukostenzuschuss und von der Stiftung trias als Grundstückseigentümer unterstützt. Die Mehrzahl der Wohnungen werden alters- und rollstuhlgerecht ausgebaut. Ziel des Projektes ist es, dass Jung und Alt miteinander unter einem Dach leben und dass behinderte und pflegebedürftige Menschen Platz in dieser Gemeinschaft finden.

Momentan verfügt unsere Genossenschaft über 16 Objekte mit 327 Wohn- und Gewerbeeinheiten und hat 339 GenossInnen.

Voraussetzung für die bisherige Erweiterung unserer Genossenschaft war es, dass sich die Situation der BewohnerInnen in den bestehenden Häusern nicht durch neue Projekte verschlechtern darf. Somit müssen in jedem einzelnen Projekt die Mieteinnahmen die Kosten des Hauses decken. Die Kosten setzen sich dabei zusammen aus dem Kapitaldienst für die notwendigen Kredite für den Ankauf und die Sanierung, einem Anteil für die Gesamtverwaltungskosten der Genossenschaft und einer

Instandhaltungsrücklage. Außerplanmäßige Kosten wie z.B. Mietausfälle oder Kosten für Rechtsstreitigkeiten, belasten ebenfalls das jeweilige Hauskonto. Durch diese konsequente Kostenstellenrechnung haben wir in jedem Haus eine andere Kostenmiete. Dies widerspricht zwar in Teilen dem genossenschaftlichen Solidaritätsgedanken, da die Voraussetzungen für jedes Projekt unterschiedlich waren (Kaufpreis, Sanierungskosten, Höhe der Bauförderung), andererseits erhöht sich dadurch die Eigenverantwortung der Hausgruppen, im Besonderen während der Bauzeit. Die Qualität der Eigenleistung der GenossInnen und der von Ihnen gewünschte Standard, haben einen direkten Einfluss auf die spätere Miethöhe.

Aber auch nach der Bauzeit können die Bewohner durch eigene Arbeit Einfluss auf ihre Miethöhe nehmen. Beispielsweise werden Betriebskosten für Hausreinigung, Gartenpflege und Hauswart eingespart, wenn Bewohner für einen Mietnachlass bestimmte Aufgaben übernehmen oder durch die Beteiligung an Renovierungsarbeiten können die Instandhaltungskosten gesenkt werden.



(Foto: Selbstbau eG)

Unsere Genossenschaft versteht sich als Dienstleister für Hausprojekte, in welchem die BewohnerInnen Verantwortung für das Haus und ihr Zusammenleben übernehmen möchten. Wir sehen den Vorteil für die Gruppen in unserer langjährigen Erfahrung und in



Selbstbau eG – BewohnerInnengruppe

(Foto: Selbstbau eG)

der Zugehörigkeit zu einer größeren Gemeinschaft, in der auch einmal finanzielle Engpässe einzelner Projekte aus den Rücklagen der anderen Häuser zwischenfinanziert werden können.

Jedes Haus kann ein Mitglied in den Aufsichtsrat entsenden, um dort direkten Einfluss auf die Politik der Genossenschaft zu nehmen. Momentan hat unser Aufsichtsrat 14 Mitglieder, welche sich zusammen mit dem Vorstand alle zwei Monate beraten. Ebenfalls alle zwei Monate werden alle interessierten GenossInnen zu einer Ideenkonferenz mit unterschiedlichen Themen eingeladen. Dort diskutieren wir beispielsweise über Maßnahmen zur Einsparung von Betriebskosten und Energie, ein genossenschaftliches Ferienhaus, einen Tauschring und über unseren genossenschaftlichen Kulturfonds.

Über formale Selbstverwaltungsverträge der Häuser mit der Genossenschaft, in welchen die jeweiligen Kompetenzen geregelt werden sollten, haben wir viele Jahre diskutiert. Das Interesse an einer solchen Regelung nahm jedoch mit der Dauer der Zugehörigkeit zur Genossenschaft und dem jeweiligen Ende der Bauzeit merklich ab. Ergebnisse aus diesen Diskussionen waren die Richtlinien zur Erbringung von Eigenleistungen und zur Wohnungsvergabe in der Genossenschaft.

Die meisten GenossInnen sehen in ihrer Genossenschaftswohnung eine

gute und sichere Basis für ihre private und berufliche Lebensgestaltung, nicht mehr aber auch nicht weniger. Nach der anstrengenden und oft langwierigen Bauzeit sind verständlicherweise viele froh darüber, sich jetzt wieder anderen Dingen zuwenden zu können. Andererseits verfolgen die GenossInnen die Entwicklung ihrer Genossenschaft sehr aufmerksam und nicht unkritisch, wie uns die Diskussionen in den Versammlungen und in persönlichen Gesprächen zeigen. Unsere GenossInnen sind stolz auf das von ihnen erreichte und auf ihre Genos-

senschaft. Nicht verkennen dürfen wir jedoch, dass unsere Genossenschaft auch unter günstigen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen wachsen konnte, welche jetzt leider nicht mehr gegeben sind. Daher ist es unsere Aufgabe, nunmehr neue Modelle zu entwickeln, da der Bedarf an preisgünstigem und selbstbestimmtem Wohnen auch angesichts der zunehmenden Konzentration von Wohneigentum bei großen Fondsgesellschaften weiterhin sehr groß ist.

Es steht die Frage der Solidarität der bestehenden mit den zukünftigen Projekten, um eine Alternative zur nunmehr fehlenden finanziellen Unterstützung durch den Staat zu schaffen. Und wenn es um den eigenen Geldbeutel geht, wird mit Sicherheit auch bei uns wieder hitzig diskutiert.

In Berlin hat sich vor einem halben Jahr eine Gruppe aus VertreterInnen verschiedener Initiativen, kleinen Genossenschaften und Parteien zusammengefunden, um die Möglichkeiten zur Solidarität mit neuen Wohnprojekten und deren politischen Unterstützung zu diskutieren. Unsere Genossenschaft beteiligt sich aktiv an dieser Arbeitsgruppe. Wir hoffen sehr, bald von ersten konkreten Ergebnissen berichten zu können.

**Peter Weber,**

seit 1996 Vorstandsmitglied der Mietergenossenschaft SelbstBau eG

[peter.weber@selbstbau-genossenschaft.de](mailto:peter.weber@selbstbau-genossenschaft.de)

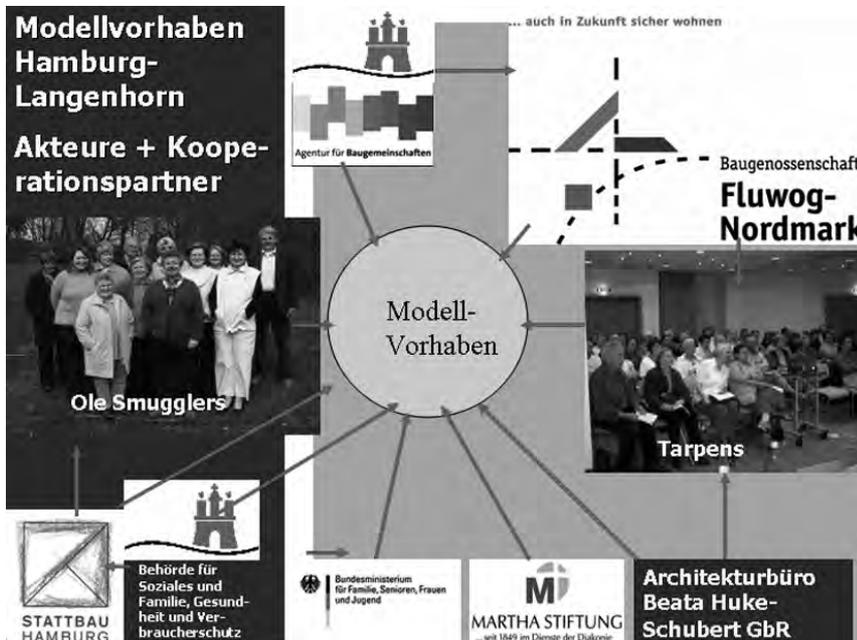
Das Gerüst an einem der Häuser

(Foto: Selbstbau eG)



Josef Bura

## Wohnprojekte und innovative Angebote der Quartiersversorgung unter dem Dach einer klassischen Wohnungsgenossenschaft



■ Im Hamburger Stadtteil Langenhorn entsteht bei einer klassischen Wohnungsbaugenossenschaft aus dem Jahr 1949 ein Bauvorhaben mit 47 Wohneinheiten und neuen Wohnkonzepten. Die Bausteine des Modellvorhabens sind Ausdruck für die Innovationsfähigkeit der genossenschaftlichen Trägerform und stehen für eine moderne Interpretation des Genossenschaftsgedankens. Hamburg wird damit seiner Rolle als Standort gerecht, an dem genossenschaftliche Traditionen belebt werden.

### Hamburg: Genossenschaftsstadt

Hamburg ist eine Stadt genossenschaftlichen Wohnens. Knapp 20 Prozent des Mietwohnungsbestandes der Freien und Hansestadt Hamburg werden von 32 klassischen und 22 jungen seit 1980 gegründeten Wohnungsbaugenossenschaften bereitgehalten.

Die jungen und kleinen Genossenschaften haben i.d.R. die Verwirklichung von Wohngruppenprojekten – von selbstorganisierten nachbarschaftlichen Wohnansätzen – zum Thema. Ihr quantitativer Anteil am Wohnungsmarkt ist marginal, ihre qualitative

Bedeutung hingegen beachtlich, weil sie als Pioniere neue Wohnformen unter genossenschaftlichen Dächern erfolgreich umgesetzt und salonfähig gemacht haben. Dagegen bedienen die klassischen, überwiegend zwischen 1875 und 1950 gegründeten Wohnungsbaugenossenschaften, die den Großteil der genossenschaftlich gebundenen Wohnungen Hamburgs in ihrem Bestand haben, allgemein nachgefragte Wohnbedarfe.

### Das Modellvorhaben: Neue Wohnformen in klassischer Genossenschaft

In Hamburg gibt es eine besondere wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ausgangslage. Mit einer eigens auf Wohngruppen ausgerichteten Förderung und der Bereitstellung von Grundstücken für neue Wohnformen fördert die Stadt seit 15 Jahren die Entstehung von nachbarschaftsorientierten Wohnprojekten. Vor diesem Hintergrund ist das Modellvorhaben entstanden.

In Hamburg-Langenhorn wird ein städtisches Grundstück mit einer möglichen Bruttogeschossfläche von

3 950 qm für Baugemeinschaften bebaut. Es wurde von der Stadt Hamburg, über die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) und die Agentur für Baugemeinschaften, nur an Investoren vergeben, die bereit waren, dort nachbarschaftlich orientierte Wohnformen zu realisieren. Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG hat das Grundstück zu diesem Zweck erworben und errichtet dort 47 Wohneinheiten. In diesem Stadtteil mit guter Infrastruktur am Rande der Stadt Hamburg soll ein genossenschaftlich organisiertes Bauprojekt mit beispielhaften Wohnstandards und Betreuungsangeboten entstehen, das auf bürgerschaftlichem Engagement und genossenschaftlicher Selbsthilfe aufbaut und speziell auf Wohnbedarfe älterer Menschen und Familien eingeht.

Derartige Bauvorhaben haben in Hamburg Tradition: Seit Anfang der 80er Jahre werden von Wohngruppen neue Wohnungsgenossenschaften gegründet und etwa seit dem Jahr 2000 beteiligen sich zunehmend klassische Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften an der Integration neuer nachbarschaftsorientierter Wohnformen in ihre Wohnungsbestände.

### Die Bausteine: Neue qualitative Wohnangebote

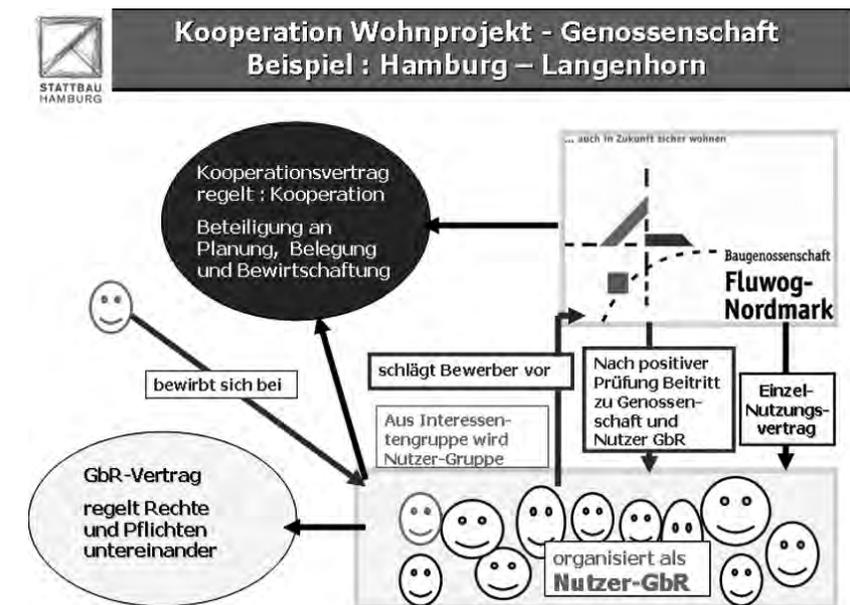
Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG ist eine klassische Wohnungsgenossenschaft aus dem Jahr 1949 mit rund 4 300 Wohneinheiten in ihrem Bestand. Im Modellvorhaben steht ein nachbarschaftsorientierter Wohnzusammenhang mit zwei Wohnprojekten kurz vor dem Bezug: Ein Wohnprojekt mit 21 Wohneinheiten setzt sich aus jüngeren und älteren Seniorinnen und Senioren (Generation 50 plus) zusammen, die sich als bereits bestehende Interessentengruppe (De Olen Smugglers) an die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG gewendet haben. Das zweite Wohnprojekt – mit 25 Wohneinheiten – besteht aus Haushalten mit Kindern

und Senioren, die überwiegend aus dem Mitgliederbestand der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG stammen und einen generationen-übergreifenden Wohnzusammenhang realisieren möchten („Die Tarpens“). Beide Wohngruppen organisieren sich als juristische Personen in Form von GbRs und kooperieren mit der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG auf der Basis eines Kooperationsvertrages. Sie bilden den Kern des Modellvorhabens.

Ergänzt werden diese beiden Wohnprojekte durch eine Großwohnung, die als ambulant betreute Wohngemeinschaft für acht demenziell erkrankte Menschen errichtet wird und ein quartiersbezogenes Beratungs- und Service-Angebot für das Wohnen im Alter. Für die Umsetzung dieser beiden, von den Wohngruppenprojekten unabhängigen, sozial ausgerichteten Wohn- und Versorgungsangebote steht die „Martha-Stiftung“, eine eingeführte Einrichtung der Hamburger Altenhilfe, bereit.

**Zielgruppen: Ältere Menschen und junge Familien mit innovativen Wohnvorstellungen**

Das Projekt wendet sich an Zielgruppen, die auf der Agenda moderner Strategien der Wohnungsunternehmen und daher auch der genossenschaftlichen Zukunftsplanung stehen sollten: Junge Familien, die es mit der Stärke modern interpretierter genossenschaft-



licher Wertvorstellungen zu gewinnen gilt und ältere und alte Menschen, für die besondere Angebote des Wohnens bereitgehalten werden sollten, um ihre speziellen Bedarfe an Nachbarschaft und Hilfe im Alltag zu befriedigen. Diese Nutzergruppen sollen mit einem besonderen Wohnangebot angesprochen werden, das die ursprünglichen Ziele der Genossenschaftsbewegung, Selbsthilfe und Selbstorganisation, in moderner Form umsetzt.

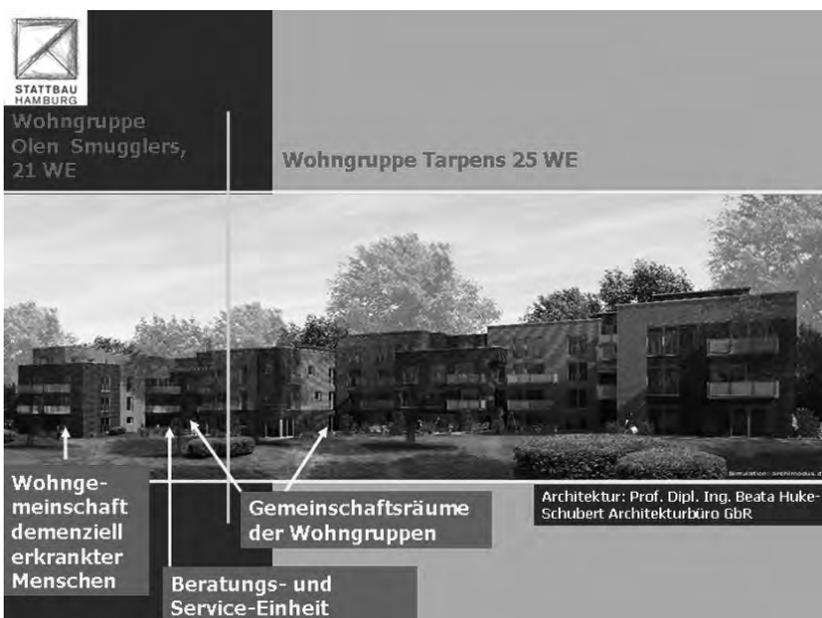
Mit der Zielgruppe demenziell erkrankter Menschen greift die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG ein soziales Thema auf, das alle größeren Vermieter mit älteren Menschen in ihren Beständen in Zukunft mehr und mehr beschäftigen wird. Sie stellt

Räumlichkeiten für ein neuartiges ambulantes Wohnmodell – außerhalb von klassischen Heimstrukturen – zur Verfügung und bedient sich eines anerkannten Trägers von Dienstleistungen der Altenhilfe für dessen Umsetzung. Zusätzliche Räumlichkeiten für ein quartiersoffenes Beratungs- und Service-Angebot für das Wohnen im Alter, für das ebenfalls die „Martha-Stiftung“ als Akteur eingebunden wurde, runden das Angebot ab. Damit sollen Versorgungs- und Wohnqualitäten sowohl für Mieter in den umliegenden Beständen der Baugenossenschaft als auch des gesamten Quartiers verbessert werden.

**Standards der Beteiligung: Förderung der Nutzermitwirkung mithilfe erfahrener Fachleute von Anfang an**

Alle beteiligten Nutzer wurden bereits in der Planungsphase angesprochen. Das begünstigt die aktive Teilhabe von Anfang an, verlangt von den zukünftigen Nutzern Selbstorganisation, Selbsthilfe und Kooperation untereinander und mit den anderen Akteuren. Auf diese Weise wird in einer klassischen Wohnungsgenossenschaft, über qualifizierte Beteiligungsverfahren die Basis dafür geschaffen, dass sich die späteren Nutzer Wohnung, Gebäude und Quartier aktiv aneignen.

Die Nutzergruppen erhalten qualifizierte Mitspracherechte bei der Erstbelegung, der Grundrissplanung, der



Ausstattung ihrer Wohnungen und bei der Planung und Gestaltung von Gemeinschaftsräumen und Außenanlagen. Nach Bezug werden sie ihre Gemeinschaftsräume selbst verwalten. Sie werden auch zukünftig an der Belegung der frei werdenden Wohnungen mitwirken, um den Charakter selbstgewählter Nachbarschaften dauerhaft gewährleisten zu können. Das ist in einem Kooperationsvertrag mit der Genossenschaft gesichert.

Begünstigt werden diese Kooperationen und Beteiligungsverfahren dadurch, dass der Bauherr mit der STATTBÄU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH ein Betreuungs-

verankert und vielfältig erprobt in einer speziellen Förderung der Stadt Hamburg für die Umsetzung genossenschaftlich organisierter Wohngruppenprojekte, die der Investor in Anspruch nimmt.

**Bürgerschaftliche Selbsthilfe und Selbstorganisation: zurück in die Zukunft der Genossenschaften**

Das Modellvorhaben reiht sich ein in die Vielfalt genossenschaftlicher Innovationen in Hamburg und anderswo. Es zeigt Perspektiven der Kooperation zwischen Kommunen, Wohnungsbaugenossenschaften und an neuen Wohnformen interessierten Nachfragern:

- Kommunen haben angesichts demographischer Entwicklungen ein hohes Interesse, aktive Bewohner zu halten oder neue dazu zugewinnen. Das Modellvorhaben zeigt, dass neue Wohnqualitäten den Standort Hamburg auch für Neubürger attraktiv machen.
- Kommunen können mit Wohnungsbaugenossenschaften kooperieren, wenn sie qualitativ ausgerichtetes Bodenmanagement betreiben.

Das setzt voraus, dass attraktive Grundstücke zur Verfügung stehen und Kommunen (quartiersbezogene) Qualitätsziele der Wohnraumversorgung und der Quartiersentwicklung definieren, um diese in ihrer Verkaufspolitik sichern zu können.

- Wohnungsgenossenschaften haben eine beachtliche Macht auf dem Mietermarkt. Ihre Prinzipien der demokratischen Verfasstheit, der Mitgliederförderung und der Doppelidentität sind aktueller denn je. Ihre alte und jüngere Geschichte weist sie als wohnreformerische Kräfte aus, deren Traditionen jedoch in Folge des Krieges und insbesondere im Bauboom der 60er und 70er

Jahre, im Zuge des unqualifizierten Wachstums, zugeschüttet wurden.

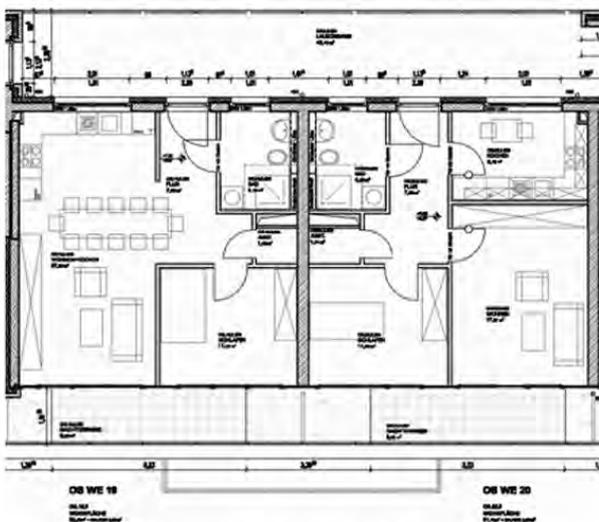
- Wohnungsgenossenschaften, die – wie im Modellvorhaben – bürgerschaftliche Selbsthilfe aufgreifen, beziehen sich wieder auf diese alten Traditionen und präsentieren sich als immer wieder modernes wohnungspolitisches Multi-Tool mit folgenden Werten:

- Demokratieprinzip statt Fremdbestimmung,
- Förderprinzip statt reiner Rendite-Logik,
- das Prinzip der Doppelidentität als Korrektiv zu reiner Kapitalmacht.
- Klassische Wohnungsgenossenschaften mit ihren Potenzialen und Werten sowie dem Willen, diese zeitgemäß zu interpretieren, sind hervorragende Partner von Nachfragern, die neue Wohnformen realisieren wollen. Dies kann zu beidseitigem Nutzen geschehen. Die Nutzer realisieren in ihren Wohnprojekten Ansätze bürgerschaftlicher Selbsthilfe und Selbstverantwortung, indem sie gestaltend Einfluss auf Wohnen, Wohnumfeld und Nachbarschaft nehmen. Sie möchten in den Planungsprozess involviert werden, im Belegungsmanagement mitwirken und in der Nutzungsphase Verantwortung übernehmen können.
- Mit neuen Projektansätzen können Wohnungsgenossenschaften für ihre eigenen Mitglieder attraktive Wohnangebote bereithalten aber auch aktive Mitglieder hinzugewinnen. Sie sollten diese neuen Wege auch gehen, um ihre eigenen Strukturen im Hinblick auf die alten Genossenschaftsprinzipien zu modernisieren.

Mehr als gutes Marketing wird eine moderne Praxis Wohnungsbaugenossenschaften dazu verhelfen, wieder die Definitionsmacht über den Begriff der Genossenschaft zu gewinnen. Wohnungsbaugenossenschaften, die sich zurückbesinnen, können zukunftsorientiert agieren.

Dr. Josef Bura, Sozialwissenschaftler, Mitarbeiter von STATTBÄU HAMBURG

**Mitwirkung an der Planung**



**Ein Grundriss – zwei Wohnkonzepte**

Architektur: Prof. Beata Huke-Schubert  
Architekturbüro GbR

büro, das in Hamburg insbesondere in genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten über langjährige Erfahrungen verfügt, in die Konzeptentwicklung des Modellvorhabens sowie in die Beratung und Begleitung der Nutzergruppe eingeschaltet hat. Mit der Einschaltung des Architekturbüro Prof. Dipl. Ing. Beata Huke-Schubert GbR konnte ebenfalls auf relevante Vorerfahrungen und geballte Fachkompetenz in nutzerorientierter Planung zurückgegriffen werden.

Die in der Praxis umgesetzten hohen Standards der Beteiligung, die in qualifizierten Rechten der zukünftigen Nutzer im Planungsprozess und im Belegungsmanagement bestehen, sind

## **PUTTI meets WOGÉ – eine kleine Wohnungsgenossenschaft öffnet ihr Dach**

### **Die WOGÉ**

Seit fast 20 Jahren ist die WOGÉ Nordstadt eG in der Hannoverschen Nordstadt als bewohner- und stadtteilorientierte Genossenschaft tätig. Ihr Ziel ist es, innerhalb des gewachsenen Stadtteils Nordstadt mit all seinen Qualitäten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, der an die spezifischen Bedürfnisse und unterschiedlichen Lebensformen im Stadtteil angepasst ist und darüber hinaus gemeinschaftliche Wohnformen ermöglicht. Das Projektspektrum reicht von Selbsthilfeprojekten sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung bis zur Übernahme von Wohngebäuden im Rahmen der Reprivatisierung des Sanierungsvermögens der Stadt Hannover. Die WOGÉ hat heute 282 Mitglieder und verfügt über einen Bestand von 225 Wohnungen.

Der Grad der Selbstorganisation sowie der Identifikation mit den Häusern und der Genossenschaft ist sehr unterschiedlich und in den Selbsthilfeprojekten durchweg stärker ausgeprägt als in den einfach „übernommenen“ Häusern. Die WOGÉ ist offen für Selbstverwaltungsansätze aus den Hausgemeinschaften und unterstützt Initiativen aus der Bewohnerschaft, wie z.B. zur Senkung der Nebenkosten durch Eigenengagement. Die Häuser werden aber insgesamt von einer hauptamtlichen Verwaltungskraft „zentral“ verwaltet.

Als im Jahr 2000 der Verein PUTTI Nonstop e.V. auf die WOGÉ zukam, ergab sich die Chance, ein neues Kooperationsmodell innerhalb der Genossenschaft zu erproben.

### **Das PUTTI**

Das „PUTTI“ ist in der hannoverschen Nordstadt ein Begriff. Die Häuser in der kleinen Stichstraße Am Puttenser Feld waren lange Jahre im Besitz der Universität Hannover. Die Grundstücke, auf denen die Häuser liegen, waren als Erweiterungsflächen für die Universität gedacht. Entsprechend wurden die

baufälligen Häuser aus der Gründerzeit nur notdürftig instandgehalten. Die BewohnerInnen haben sich über Jahre immer wieder für die Instandsetzung der Wohnungen eingesetzt und dabei viel Eigenleistung investiert.

Im Laufe der Jahre ist in den Häusern ein eigenes soziales Gefüge aus unterschiedlichen Altersgruppen und Kulturen gewachsen. Viele BewohnerInnen wohnen schon seit vielen Jahren in den Häusern. Viele Initiativen in der Nordstadt, wie beispielsweise das „Straßenkino“, fanden im PUTTI ihren Ursprung.

### **Gemeinsam für den Erhalt eines besonderen Wohnprojektes**

Nachdem das Land Niedersachsen im Mai 2000 ankündigte, dass die Häuser am Puttenser Feld 5, 6 und 6a veräußert werden sollen, fragten die BewohnerInnen und Bewohner – zusammengeschlossen in dem Verein PUTTI Nonstop e.V. – die WOGÉ, ob sie bereit wäre, die Häuser in Kooperation mit dem Verein zu erwerben.

Für die WOGÉ hieß dies Neuland betreten. Bis dahin wurden Häuser nur bereits modernisiert oder mit der Option auf eine öffentliche Förderung der Modernisierung übernommen. Da sie aber nicht im Sanierungsgebiet liegen, stand für die Häuser am Puttenser Feld eine Sanierungsförderung nicht in Aussicht. Eine Modernisierung der Wohnungen wäre nur mit erheblichen Mieterhöhungen möglich gewesen, was dem eigentlichen Ziel des Erhalts des sozialen Gefüges widersprach.

In Zusammenarbeit von Verein und Genossenschaft wurde ein Kooperationsmodell entwickelt, das vorsieht, dass die WOGÉ die Häuser erwirbt und dem Verein in einem Pachtvertrag zur Selbstverwaltung überläßt. Nach dem Kauf sollte ausschließlich eine Grundinstandsetzung zur Beseitigung der substanzgefährdenden Schäden erfolgen, Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht vorgesehen. Um die erforderliche Grundinstandsetzung zu

finanzieren, stimmten die BewohnerInnen einer Erhöhung der Durchschnittsmiete von 2,50 Euro auf 3,30 Euro zu. Der niedrige Gesamtstandard der insgesamt 30 kleinen Wohneinheiten ohne Bad und mit WC auf halber Treppe wurde damit nicht verändert. Standardverbesserungen wurden und werden von den BewohnerInnen in Eigenleistung realisiert.

Die Kaufverhandlungen mit der Verkäuferin, dem Land Niedersachsen wurden von WOGÉ und PUTTI gemeinsam geführt. Zwei Jahre dauerte es, bis mit politischer Unterstützung auf Stadtteil-, Stadt- und Landesebene die Häuser zu einem Preis erworben werden konnten, der ein tragfähiges Finanzierungskonzept ermöglichte. Im Dezember 2003 wurden die Häuser von der WOGÉ gekauft und über einen Pachtvertrag dem Bewohnerverein zur Selbstverwaltung überlassen. Die Gesamtfinanzierung wurde unter anderem über Bürgschaften der BewohnerInnen, sowie von UnterstützerInnen – vor allem aus dem Stadtteil Nordstadt – abgesichert, womit die wichtige Bedeutung und Verankerung des Projektes im Stadtteileben unterstrichen wurde.

### **Das Modell im Alltag**

Die Grundinstandsetzung, in deren Rahmen ca. 290.000 Euro in die drei Häuser investiert wurden, wurde unter Federführung der WOGÉ in enger Absprache mit dem Verein durchgeführt und Anfang 2005 abgeschlossen. Seitdem verwaltet der Bewohnerverein die Häuser selbst. Die Vermietung und auch die Instandhaltung werden in Eigenregie vorgenommen. Die in der Pacht enthaltene Instandhaltungspauschale wird vom Verein an die WOGÉ gezahlt und auf einem Sonderkonto verwaltet, von dem das Geld zweckgebunden abgerufen werden kann. Vertraglich vereinbart ist die jährliche Überprüfung des Instandhaltungszustandes durch einen in Absprache zu benennenden Bausachverständigen. In



**Die enge Abstimmung zwischen Dachgenossenschaft und künftigen NutzerInnen bei der Planung eines Wohnprojektes ist eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen (hier ein Projekt aus München)**  
(Foto: Urbanes Wohnen e.V.)

der Praxis hat es sich so entwickelt, dass ein schon bei der Grundinstandsetzung eingebundener Architekt das Projekt betreut. Plant der Bewohnerverein größere Instandhaltungsaufgaben werden diese vorher mit der WOGÉ und dem Architekten abgestimmt.

Die im Finanzierungsmodell enthaltenen Verwaltungskosten fließen, bis auf eine geringe Verwaltungspauschale für den Aufwand der WOGÉ, an den Verein zurück. Die BewohnerInnen selbst haben darüber hinaus vereinbart, zusätzlich zur Miete einen geringen Festbetrag an den Verein zu zahlen, um einen Sicherheitspuffer anzusparen, mit dem eventuelle Mietzahlungsschwierigkeiten einzelner oder Leerstandszeiten bei Wohnungswechsel überbrückt werden können. Bisher musste dieser Puffer allerdings nicht angetastet werden.

Das Kooperationsmodell zwischen der WOGÉ und dem Verein PUTTI Nonstop e.V. hat sich in den ersten Jahren reibungslos bewährt. Ein einziger Mieterwechsel war bisher zu verzeichnen. Das Ziel des Erhalts der gewachsenen Strukturen konnte also erfolgreich umgesetzt werden.

**Das Potenzial großer wie kleiner Genossenschaften – Erfahrungen weitergeben und Wohnprojekte ermöglichen**

Ohne die Unterstützung der WOGÉ, wäre der Erhalt des PUTTI kaum möglich gewesen. Die ersten Schwierigkeiten traten schon bei den Kaufverhandlungen auf, die das Land Niedersachsen nicht mit dem Bewohnerverein führen wollte. Die WOGÉ als über vorangegangene Projektentwicklungen be-

und anerkannter Verhandlungspartner hat hier die Türen neu geöffnet. Auch für die Akquisition des für den Kauf und die Grundinstandsetzung erforderlichen Fremdkapitals hätte der Verein allein nicht die geforderten Sicherheiten bieten können. Schließlich waren die Erfahrungen der WOGÉ in der Altbauanierung wichtig für die fachgerechte Planung und Umsetzung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen.

Es muß nicht immer eine Dachgenossenschaft sein, auch mit den vorhandenen Genossenschaftsstrukturen können selbstorganisierte Wohnprojekte unterstützt werden, indem die Genossenschaften ihre Erfahrungen und ihr Know-how in der Projektentwicklung weitergeben und andere an den Vorteilen ihrer soliden wirtschaftlichen Basis teilhaben lassen. Wenn es um eine strategische Unterstützung neuer Wohnprojekte geht, ist jedoch irgendwann die Grenze des ehrenamtlich Leistbaren erreicht. An die WOGÉ werden immer wieder Anfragen von Wohngruppen, die Unterstützung bei der Projektentwicklung suchen, gerichtet. Mit einer Förderung der Beratungs- und Projektentwicklungsleistungen durch die Öffentliche Hand könnten sicher mehr Genossenschaften gefunden werden, die ihr Dach für Wohngruppen öffnen und damit selbstverwaltete Projekte wie das PUTTI ermöglichen.

Dipl.-Ing. Kirsten Klehn, Stadtplanerin  
Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG  
Freie Mitarbeiterin im IWS – Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e.V., Hannover

## **Unterstützungsstrukturen für (dach)genossenschaftliche Träger – Voraussetzungen zur Neugründung von Genossenschaften**

*STATTBAU HAMBURG hat in den vergangenen 20 Jahren vielfältige gemeinschaftliche Wohnprojekte beraten und bei der Realisierung betreut. Dabei sind viele genossenschaftliche Projekte gegründet worden. Deshalb waren dachgenossenschaftliche Strukturen der Schwerpunkt des ExWoSt-Modellvorhabens Hamburg und Schleswig-Holstein.*

Neue Wohnformen werden zunehmend in genossenschaftlicher Trägerform umgesetzt. Im Modellvorhaben im Norden (Hamburg und Schleswig-Holstein) wurden die Rahmenbedingungen für die Entstehung genossenschaftlicher Projekte analysiert und mit der sog. Aktionsforschung Unterstützung für Projektinitiativen angeboten. Ohne das Vorhandensein der vier Rahmenbedingungen „Gruppe, Grundstück, Geld, Beratung“ können nachbarschaftlich orientierte genossenschaftliche Wohnformen nur in Ausnahmefällen erfolgreich umgesetzt werden.

In den beiden Bundesländern gibt es sehr unterschiedliche Ausgangssituationen: In Hamburg gibt es eine über 20jährige Geschichte der Entwicklung selbst bestimmter und selbst organisierter Hausgemeinschaften, in deren Verlauf über 20 junge Genossenschaften als Träger gegründet wurden. In Schleswig-Holstein gab es bislang einzelne Wohnprojekte im Eigentum, jedoch 40 Jahre lang keine genossenschaftliche Neugründung.

Die Mehrheit der jungen Hamburger Genossenschaften wurde für ein Projekt (d.h. 1 Bewohnergruppe = 1 Haus) gegründet. Es kam aber auch, z.T. mit Unterstützung aus dem professionellen, wohnungspolitischen Umfeld zur Gründung von Dachgenossenschaften, z.B. der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, die als Träger für viele Hausprojekte konzipiert sind (s. Artikel in diesem Heft). Die Gründung von Dachgenossenschaften sollte den Projekten die Umsetzung ihrer Projekte erleichtern und den organisatorischen und finanziellen Aufwand für die Gruppen gering halten.



(Foto: Britta Becher)

Hintergrund dieser Entwicklung ist zum Einen die Altbau-Selbsthilfe-Szene, die bereits Anfang der 80er Jahre neue Wohnformen suchte und sich den Wohnungsleerstand in innerstädtischen Gebieten zunutze machen und sich den Weg zum selbst bestimmten Wohnen errotzen und erkämpfen konnte. Zum Anderen gab es die frühe Reaktion der Politik auf diese Bewegung von unten mit der Förderung von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens durch ein Instandsetzungsprogramm zum Erhalt preiswerten Wohnraums und später durch die Wohnungsbauförderprogramme im Neubau. Durch günstige (städtische) Grundstücke für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau, zinsgünstige öffentliche Darlehen und Reduzierung der Kostenmiete auf einkommensabhängige Höchstmieten, aber auch Anhebung der üblichen Einkommensgrenzen konnten nachbarschaftlichen Projekte auf die Unterstützung durch die Stadt Hamburg rechnen und preiswerten Mietwohnungsbau in genossenschaftlicher Form umsetzen.

In Schleswig-Holstein ist die Situation eine völlig andere: zwar gab es in der Vergangenheit auch Gründungen von nachbarschaftlichen Wohnprojekten, dies aber zumeist in der Form von gemeinsam errichteten Eigentums-

wohnungen durch Eigentümer-(Bau-)gemeinschaften.

Doch die Szene ist in Bewegung gekommen. Seit im Herbst 2005 von Innenministerium ein Förderprogramm für genossenschaftlichen Wohnungsbau aufgelegt wurde, haben sich sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum viele Gruppen und Initiativen gegründet, die ihre Wohnvorstellungen als Genossenschaften umsetzen wollen. Im Rahmen des Forschungsprojekts wurden in Stadt und Land verschiedene Informationsveranstaltungen und Beratungen durchgeführt, um bestehende Projektinitiativen zu fördern und konkret zu unterstützen. Bis Mitte 2006 sind in Schleswig-Holstein vier Genossenschaften für gemeinschaftliches Wohnen neu gegründet worden.

**Rahmenbedingungen, für gemeinschaftliche Wohnprojekte in genossenschaftlichen Strukturen: „Gruppe, Grundstück, Geld, Beratung“**

Ohne eine aktive Gruppe, die ihre Vorstellungen von gemeinschaftlichem Wohnen umsetzen will, geht es nicht. Top-down-Projekte, d.h. Projekte, die von einer Wohnungsgesellschaft oder sozialen Einrichtungen entwickelt werden, funktionieren nach unserer



**7. Hamburger Wohnprojekt-Tage: Markt der Möglichkeiten – Projekte suchen Interessenten – Interessenten suchen Projekte**  
(Foto: STATTB AU HAMBURG GmbH)

Erfahrung nicht oder nur, wenn sie sehr genau die Bedürfnisse der zukünftigen BewohnerInnen treffen, was Standort, Grundrisse und vor allem Wohnkonzepte angeht.

Die Bewohnergruppe, die in der Lage sein muss, ihre Wohnvorstellungen zu formulieren und zu artikulieren und den Prozess der Projektentwicklung und Planung sowie die spätere Bewirtschaftung der Gebäude aus eigenen Mitteln und Fähigkeiten bzw. mit den entsprechenden Fachleuten organisieren muss, ist das Ah und Oh des gesamten Prozesses.

Viele Projektgruppen finden sich unter einem gemeinsamen Thema oder Ziel zusammen, d.h. bei ihnen ist der Name Programm: jung und alt, autofrei oder mit Kindern in der Stadt. Schwierig ist der Schritt von der interessierten Einzelperson zur Gruppe. Für die ersten Informationen und die Möglichkeit der Kontaktaufnahme von Interessierten zur Gründung einer Gruppe bieten sich Veranstaltungen an, wie die in verschiedenen Städten durchgeführten Wohnprojekt-Tage o.ä. Hierbei sollten sowohl neue Projekte, die noch weitere Personen für die Umsetzung ihrer Projektideen suchen, einbezogen werden, als auch bereits realisierte Projekte, die als gutes Beispiel dienen können und zum Beweis, dass „es geht“. Ein ganz wichtiger und wesentlicher Faktor ist das Grundstück. Stadtteil und Standort, Lagequalitäten und Erreichbarkeit bestimmen vielfach, für welche Nutzergruppen das Grundstück in Frage kommt.

Bei den Grundstückspreisen, die z.B. in einer Stadt wie Hamburg erzielt werden, können Projektgruppen für gemeinschaftliches Wohnen nicht auf dem freien Markt agieren, sondern

sind darauf angewiesen, Zugang zu kommunalen Grundstücken zu haben, die ihnen zu besonderen Bedingungen gewährt werden. Dazu gehören u.a. die Bereitstellung eines Kontingents an Wohnbauflächen, um die Realisierung der besonderen Qualitäten nachbarschaftlichen Wohnens zu erleichtern, die Vergabe nach dem Verkehrswert anstatt der Durchführung von Höchstgebotsverfahren,

die kostenfreie Anhandgabe für ein Jahr zur Klärung der Bebaubarkeit des Grundstücks. Anlaufstelle für Projektgruppen, die sich um ein Grundstück bewerben ist die Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Es muss geeignete Förderprogramme, d.h. Geld geben, die auf die besonderen Bedarfe und Möglichkeiten der genossenschaftlichen Projekte eingehen. In Hamburg wurden ab Mitte der 90er Jahre, in Schleswig-Holstein ab 2005 die Förderprogramme des öffentlich geförderten Wohnungsbaus so weiter entwickelt, dass eine Förderung dieser besonderen Projekte vor dem Hintergrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen (II. WoBauG und WoFG) möglich wurde. Damit leisten die Projekte einen wichtigen wohnungspolitischen Beitrag, indem sie die Wohnungsbauprogramme der Länder umsetzen und z.B. Zielgruppen des WoFG bzw. des II. WoBauG mit Wohnraum versorgen. Mit den damit verbundenen Belegungs- und Mietpreisbindungen erstellen sie Wohnraum, der für die Dauer der Bindung preisgebunden ist. Für viele der Interessenten ist das für die Wohnprojekte notwendige Eigenkapital in Höhe von ca. 10-15% der Kosten eine große Hürde. Dennoch muss festgestellt werden, es geht nicht ohne Eigengeld.

Erfolgreiche Projekte können entstehen, wenn die o.g. Voraussetzungen erfüllt sind, doch auch mit Förderprogrammen und Grundstücken entstehen nicht automatisch neue genossenschaftliche Wohnkonzepte. Dafür sind Beratungs- und Unterstützungsstrukturen notwendig.

Ein wesentlicher Aspekt auf dem Weg zum genossenschaftlichen Projekt

ist der Zugang zu Information und fachlicher Beratung vor allem in wirtschaftlicher Hinsicht. Da es sich bei den Baugruppen i.d.R. um baufachliche Laien handelt, müssen Projektentwickler und Baubetreuer zur Verfügung stehen, die die besonderen Erfordernisse genossenschaftlicher Projekte kennen, sowie Kenntnisse der Wohnungsbauförderung, Vertragsrecht, Bodenordnung und Finanzierungsfragen haben und sie müssen Erfahrungen in der Moderation von Gruppenprozessen mitbringen. Die Kosten für Baubetreuung sind Teil der Baunebenkosten, so wie Architektenhonorare auch und deren Finanzierung stellt bei Projekten, die in die Umsetzung kommen, i.d.R. kein Problem dar. In der Anfangsphase stellt sich jedoch oft die Frage nach niedrigschwelligem und kostengünstigem Zugang zu notwendigen Informationen. Gerade wenn noch nicht absehbar ist, ob ein Projekt umgesetzt werden kann ist, scheuen die Gruppen das Eingehen von finanziellen Verpflichtungen. Hier hilft ggf. ein übergeordnetes Angebot von Beratung und die schrittweise Projektentwicklung, die für die Projektgruppen überschaubare Verpflichtungen mit dem Projektfortschritt bietet.

Da am Anfang aber jedes Projekt mit hohen Risiken behaftet ist und Beratungskosten in einer Phase, in der noch nicht erkennbar ist, ob das Projekt wirklich realisiert werden kann, weitere Hürden aufbauen, muss von öffentlicher Seite ein Beratungsangebot vorgehalten werden, da auch Genossenschaftsverbände oder Förderbanken diese Erstinformation und -beratung nicht abdecken können. Dass dieser Weg erfolgreich ist, zeigt die Entwicklung in Hamburg, wo es im Bereich gemeinschaftlichen Wohnens zwei Institutionen gibt, die u.a. diese Aufgaben erfüllen. Die Aufgabe befindet sich an der Schnittstelle vieler Politikfelder: Wohnungspolitik, Soziale Stadt, Stadtentwicklung, Demografischer Wandel, Bürgerbeteiligung, Wohnen im Alter, Integrativer Wohnkonzepte.

### **Ein Dach für das Dach – die Trägerform**

Den Projektgruppen, die auf der Suche nach geeigneten Trägerformen für ihre

gemeinschaftlichen Wohnvorstellungen sind, können drei in der Praxis erprobte und erfolgreiche Modelle für die Umsetzung empfohlen werden:

- Die Nutzergenossenschaft, bei der eine Gruppe ein Haus erwirbt oder baut und dafür eine neue Genossenschaft gründet, die nicht das Ziel verfolgt, weitere Projekte zu realisieren,
- als Projekt in einer Dachgenossenschaft, die bei ihrem ersten Projekt schon so gegründet wurde, dass neue Projekte aufgenommen werden können und dafür die entsprechenden Aufnahmeverfahren und Vertragsgestaltungen entwickelt hat und bei der neue Gruppen ohne den Aufwand einer Neugründung die bestehende Struktur nutzen können und
- die Kooperationsprojekte mit traditionellen Genossenschaften, bei denen die Genossenschaft eine Wohngruppe aufnimmt, sie an der Planung intensiv beteiligt und über Kooperations- und Bewirtschaftungsverträge an der zukünftigen Verwaltung zumindest teilweise beteiligt und ihnen gewisse Nutzungsrechte z.B. für Garten oder Gemeinschaftsräume und Vorschlagsrechte bei der Vergabe von freierwerdenden Wohnungen einräumt.

(Foto: Britta Becher)

### Nutzungsphase

In der Nutzungsphase stehen Projektgruppen vor der Situation, die Bewirtschaftung der Genossenschaft und des erstellten Wohnungsbestandes nach den formalen Regeln und Gesetzen von Genossenschaftsgesetz, Steuerrecht und Handelsrecht umzusetzen. Die zeitliche Belastbarkeit oder fachliche Kompetenz, die in den Gruppen vorhanden ist bzw. erarbeitet wurde, reicht oftmals nicht aus, die notwendigen Aufgaben zufriedenstellend zu erfüllen. Hierfür wurde in Hamburg eine Verwaltungsgesellschaft (P99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH – s.a. Artikel in diesem Heft) gegründet, die die Buchhaltung und Prüfungsvorbereitung der kleinen Genossen-

schaften übernimmt und so unterstützt, so dass diese Zeit und Geld sparen.

Die nachbarschaftlich orientierten genossenschaftlichen Wohnformen erfreuen sich in Hamburg und Schleswig-Holstein einer steigenden Nachfrage und werden auch in der Öffentlichkeit stärker positiv wahrgenommen. Die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes haben hoffentlich eine positive Veränderung für die Neugründung von genossenschaftlichen Wohnprojekten zur Folge.

*Britta Becher, Dipl. Ing. Städtebau/Stadtplanung und Mitarbeiterin der STATTAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Ex-WoSt-Forschungsfeld Genossenschaftspotentiale stärken, Modellvorhaben Hamburg und Schleswig-Holstein*



## Mitgliedschaft im wohnbund

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

### Jahresbeitrag

- Regelbeitrag € 95,-
- Studierende/Erwerbslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular siehe rechts, im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

### Themenschwerpunkt der nächsten wohnbund-informationen in 2007:

- 2/2007 – Wohnprojekte in Hessen

Helene Rettenbach

## Beispiel Wiesbaden: Runder Tisch und Kontaktstelle – Grundstruktur eines lokalen Netzwerks

Der Runde Tisch für Wohninitiativen in Wiesbaden entstand 1999 als erstes lokales Netzwerk für gruppenorientiertes Wohnen in Hessen.



Logo des Runden Tisches für Wohninitiativen, Wiesbaden

### Initiative

In Wiesbaden – sicher keine traditionelle „Hochburg der Wohnprojekte-Bewegung“ – machten sich in den späten 1990er Jahren einige Gruppen auf die Suche nach geeigneten Objekten und Partnern zur Verwirklichung ihrer gemeinschaftlichen Wohnkonzepte.

Grundstücke waren Mangelware und viele Ansprechpartner in Politik und Verwaltung konnten mit den Einzelanfragen der verschiedenen Initiativen wenig anfangen.

Unterstützung kam aber vom städtischen Wohnungsamt. Hier beschäftigte man sich mit neuen Wohnformen als Potenzial für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21. Eine Akteursbefragung sollte das vorhandene Engagement, die Ziele und Interessen der relevanten Gruppen (Projekte, Planung, Verwaltung, Bau-, Wohnungs- und Kreditwirtschaft, intermediäre Organisationen) sondieren.

Außerdem sollten mögliche Beiträge für eine öffentliche Veranstaltung „Neue Wohnformen in Wiesbaden – Selbstorganisation zwischen staatlicher Versorgung und Markt“ ermittelt werden.

In der Folge des Projekts fand auf Einladung des Wohnungsamts das Gründungstreffen zum Runden Tisch für Wohninitiativen statt. Externe Moderation und professionelle Beratung zum Aufbau kontinuierlicher Arbeitsstrukturen waren durch einen Auftrag an die PlanWerkStadt – Institut für Stadtentwicklung und Projektberatung gesichert. Stufenweise übernahmen die Projektgruppen innerhalb eines halben Jahres alle wichtigen Aufgaben zur Selbstorganisation des Runden Tisches (inhaltliche Vorbereitung, Kontakte zu externen Referent/innen, Einladung, Gesprächsleitung, Protokoll).

Die Startphase wurde außerdem zur Klärung des Selbstverständnisses genutzt.

### Ziele und Aufgaben

Der Runde Tisch für Wohninitiativen versteht sich als Netzwerk zur Verbesserung der Umsetzungschancen für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Wiesbaden. Er dient der Informationsvermittlung, dem Erfahrungsaustausch aller Akteure und der Lobbyarbeit.

Zur Umsetzung dieser Ziele gibt es drei zentrale Instrumente:

#### 1. Regelmäßige Treffen

Bei einem ¼-jährlichen Turnus gab es bisher 37 Termine mit jeweils ca. 30 TeilnehmerInnen.

#### 2. Kontaktstelle Gemeinschaftliches Wohnen



Pressebeitrag zur Eröffnung der Kontaktstelle Gemeinschaftliches Wohnen

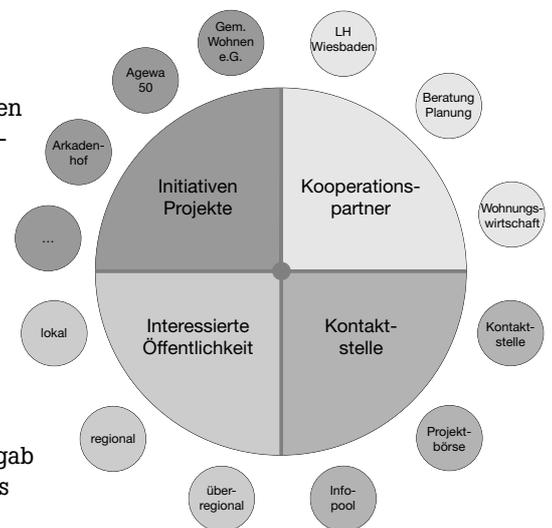
Mit Unterstützung durch externe Dienstleistung wird seit 2002 eine Anlaufstelle mit wöchentlicher Telefonsprechzeit (Erstberatung), die im Jahr 2005 ca. 350 Kontakte zählte. Außerdem sichert die Kontaktstelle die laufende Betreuung des Informationspools und die Organisationsberatung des Runden Tisches.

#### 3. Öffentlichkeitsarbeit

Der Runde Tisch präsentiert sich mit einer Internetseite, hält Kontakt zur örtlichen Presse und bietet Informationsveranstaltungen bzw. Starterworkshops für Interessierte an. Außerdem beteiligt er sich an Fachtagungen oder Messen.

### Organisation und Finanzierung

Der Runde Tisch hat bisher auf eine Institutionalisierung weitgehend verzichtet. Auch für die Zukunft wird eine Weiterführung ohne eigene Rechtsform favorisiert, um eine möglichst breite (auch spontane) Mitwirkung zu unterstützen und Hierarchien zu vermeiden.



Akteursgruppen am Runden Tisch

Zum Management und zur Qualitätssicherung der notwendigen professionellen Unterstützung wird die Kooperation mit dem gemeinnützigen Verein PlanWerkStadt e.V. genutzt, die den Runde Tisch von Anfang an begleitet hat. Das Organisationsmodell bietet gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität und Verbindlichkeit und wird durch einen Kooperationsvertrag zwischen Geldgeber, Träger und Vertretern des Runden Tisches für einen definierten Planungszeitraum abgesichert.

Rechtsform	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Runde Tisch: Koops</li> <li>• Träger: e.V., gemeinnützig</li> </ul>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aktive Mitglieder, Interessierte, Kooperationspartner</li> <li>• möglichst aus allen Akteursgruppen (Probleme: Wohnungswirtschaft, LH Wiesbaden, Anbieter)</li> </ul>
Laufende Tätigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ehrenamtlich</li> <li>• mit professioneller Unterstützung</li> <li>• externe Dienstleistung</li> </ul>
Geschäftsführung und Budgetverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beim Träger</li> <li>• als Gesamtbudget (Inhaltsbereich)</li> </ul>
Controlling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• durch Aufsichtsgremium mit Vertretung von: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Runde Tisch</li> <li>• Geldgeber</li> <li>• Träger</li> </ul> </li> </ul>

Organisationsstruktur des Runden Tisches

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat die Entwicklung des Runden Tisches für Wohninitiativen finanziell gefördert und setzt derzeit 5.000 Euro aus Haushaltsmitteln ein. Außerdem unterstützt das Wohnungsamt die Arbeit mit geldwerten Leistungen (z.B. Versand, Bereitstellung von Räumlichkeiten).

Seit 2004 beteiligen sich einige örtlich tätige Wohnungsunternehmen mit Spenden von 1.500 bzw. 2.000 Euro, um das notwendige Budget für die Basisleistungen der Kontaktstelle Gemeinschaftliches Wohnen in Höhe von ca. 10.000 Euro p.a. zu sichern.

Aktuell reicht der Planungszeitraum bis Mitte 2007.



Fachtagung „Nachbarschaftliche Wohnformen“ 2002

### Potenziale und Perspektiven

Für die Akteursgruppen im Handlungsfeld „Gemeinschaftliches Wohnen“ ergeben sich spezifische Potenziale, z.B. für:

- **InteressentInnen**  
niedrigschwellige Anlaufstelle / Erstinformation
- **Projekte und Initiativen**  
Erfahrungsaustausch, Kontakte zu Interessierten, gegenseitige Unterstützung, Synergien durch Abstimmung und gemeinsame Aktivitäten (Öffentlichkeits-/Lobbyarbeit)
- **Verwaltung und politische Gremien**  
schneller Zugang zu Informationen und Erfahrungen zum Thema, Nutzung und Förderung bürgerschaftlichen Engagements für soziale Stadtentwicklung (konzeptionell und projektorientiert)
- **die Wohnungswirtschaft**  
Möglichkeiten zur Imagepflege und Qualitätsentwicklung in einem zukunftsfähigen Marktsegment, realistische Marktinformation
- **Anbieter von Produkten und Dienstleistungen**  
zielgruppenspezifische Kundenkontakte (z.B. ökologisches/barrierefreies Bauen, partizipative Planung, Beratung zu Projektentwicklung, Rechtsformen und Finanzierung)
- **Verbände, Organisationen, Institutionen, Stiftungen**  
Möglichkeit zur Vernetzung und Kooperation auf lokaler Ebene, Förderung gemeinnütziger Ziele

Organisationsstruktur und Umfang der Tätigkeit stellen den Mindeststandard für ein bedarfsgerechtes Angebot dar. Dabei werden alle Potenziale im Hinblick auf ehrenamtliche Tätigkeit und Unterstützung der Stadt ausgeschöpft.

Entwicklungschancen könnten durch eine bessere Ausstattung erschlossen werden, vor allem

- **zur Selbstdarstellung**  
Weiterentwicklung des Faltblatts und der Internetpräsentation
- **zur Öffentlichkeitsarbeit**  
aktive Pressearbeit, Mitwirkung bei Veranstaltungen
- **zur Qualitätsentwicklung**  
Angebote für alle Akteursgruppen (z.B. Fachtagungen, Projektetage, Fortbildungsseminare)
- **zur fachlichen Unterstützung**  
Vermittlung und Vernetzung zur Beratung / Begleitung für Initiativen und Projektgruppen

### Resümee

Der Runde Tisch für Wohninitiativen hat sich im Sinne seiner Ziele und Aufgaben als funktions- und entwicklungsfähiges Netzwerk in Wiesbaden etabliert, das mit großem freiwilligen Engagement der Aktiven und einer relativ geringen Basisfinanzierung erfolgreich arbeitet. Inzwischen konnten drei gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert werden, die ein breites Spektrum des Gemeinschaftlichen Wohnens abdecken (Mehrgenerationen-

wohnen im Bestand, Siedlungsprojekt als Baugemeinschaft, Hausgemeinschaft für Senior/innen). Weitere Projekte sind in der Konzept- bzw. Planungsphase.

Auch in der öffentlichen und politischen Diskussion konnten Vorurteile abgebaut und Kommunikationsroutinen entwickelt werden. Dass das Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ an Bedeutung gewonnen hat, zeigen aktuellen Stadtentwicklungsplanungen, in denen gruppenorientierte Wohnkonzepte integriert werden. Dabei ist der Runde Tisch als Anlaufstelle und Gesprächspartner gefragt.

Nicht nur in der Region entfaltet das Modell „Runder Tisch“ inzwischen Beispielwirkung. In Frankfurt, Kassel und Darmstadt aber auch in verschiedenen Landkreisen bilden sich Netzwerke mit ähnlichen Zielsetzungen. Auch in Leipzig ist man interessiert an den Erfahrungen aus Wiesbaden und kennt die Stadt jetzt auch wegen ihrer Wohnprojekte.

### Helene Rettenbach

ist Moderatorin und Beraterin für Gemeinschaftliches Wohnen. Sie arbeitet freiberuflich u.a. in der PlanWerkStadt – Institut für Stadtentwicklung und Projektberatung, Wiesbaden.

Tel.: 0611-30 55 91;

eMail: h.rettenschach@planwerkstadt.de

Ines Senftleben

## Beispiel Chemnitz: Agentur StadtWohnen-Chemnitz



Trend zu entwickeln. Ob Generationen übergreifendes Wohnen, Familienwohnungen oder das gemeinschaftlich organisierte Wohnen im Alter, es bietet neue Perspektiven für die Bewohner, sozialen Zusammenhalt und damit neuen Lebensqualitäten. In Chemnitz wird angestrebt, durch die Förderung gerade dieser integrierten Wohnformen gezielt Nachfrage in erhaltenswerte Stadtteile zu lenken und dadurch die Verwertungschancen für die Eigentümer zu verbessern. Die Agentur soll dabei als Plattform zur Information, Kommunikation, Zusammenführung, Beratung und Begleitung von Eigentümern und Nutzern zur Entwicklung von Wohnprojekten dienen.

Um sich nicht von vornherein zu beschränken wurde auf Nachfrage auf Nutzerseite völlig offen gehalten.

Das Projekt „StadtWohnen Chemnitz“ ist offen für:

- Miet- und Eigentumsprojekte
- Genossenschaftliche Ansätze und Initiativen von Vereinen
- Projekte mit Unterstützung durch professionelle Träger (z.B. der Altenhilfe)
- Reine Wohnprojekte oder Projekte mit Zusatzangeboten
- alle Interessentengruppen unabhängig von Alter, Einkommen, Nationalität, Lebenslage oder Lebensweise

Bisherige Ergebnisse der Erprobungsphase der Agentur zeigen, dass auf Nutzerseite das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen in Chemnitz groß ist und alle Altersgruppen umfasst. Zurzeit werden konkret zwei Wohnprojekte entwickelt, zwei weitere Wohnprojekte mit entsprechenden Nutzergruppen sind noch auf der Suche nach geeigneten Objekten und werden von der Agentur unterstützt. Spannend wird die Frage der Finan-

■ Das Projekt „StadtWohnen Chemnitz“ ist ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Kostengünstig planen und bauen“ und befindet sich derzeit in der Erprobungsphase.

Wesentliche Intention des Projektes ist, durch die Installation einer Agentur zur Förderung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen in Chemnitz, neue städtebauliche Impulse zu setzen. Speziell in innenstadtnahen Gründerzeitquartieren mit einem im Vergleich zur Gesamtstadt weniger fortgeschrittenen Sanierungsstand sollten Anreize gegeben werden, vom Verfall bedrohte, städtebaulich bedeutsame Gebäudeobjekte zu retten. Gleichzeitig soll besonderen Wohnformen mit gemeinschaftlichem Ansatz eine Förderung zukommen.

Die Stadt Chemnitz arbeitet mit Unterstützung und unter Federführung des Arbeitskreises Integriertes Wohnen e.V. seit Mitte 2005 daran, die Agentur „StadtWohnen Chemnitz“ als Unterstützungsangebot und neues Marke-

tinginstrument zur weiteren Entwicklung innerstädtischer Wohnbestände aufzubauen. Über die Agentur sollen speziell private Eigentümer als bedeutendste Akteursgruppe der Weiterentwicklung zu erhaltender Altbauquartiere erreicht werden, da hier aufgrund des stagnierenden Sanierungsgeschehens in Chemnitz akuter Handlungsbedarf gesehen wird.

Reelle Verwertungschancen der zu sanierenden Wohnbestandsobjekte, häufig in Hand von Klein- und Einzel-eigentümern, bestehen vor dem Hintergrund eines übersättigten Wohnungsmarktes nur dann, wenn auf Erfordernisse veränderter Nutzungsansprüche wie soziale Integrationsbedürfnisse, kostengünstiges Wohnen, gestiegene Mobilität und Lebenszyklen der Nutzer eingegangen wird. Gemeinschaftliche Wohnformen bieten in Zeiten der Vereinzelung der Haushalte und der sozialen Verunsicherung eine Alternative zu herkömmlichen Wohnformen und sind dabei sich zu einem

zierung der Projekte werden. Da seitens der Nutzer ein Kauf der Wohnobjekte oft nicht infrage kommt und die Finanzkraft der Eigentümer meist nicht ausreicht, die Projekte selbst zu realisieren, besteht zusätzlicher Bedarf nach interessierten Investoren. Das Problem ist erfasst und wird das Aufgabenfeld der Agentur um einen wesentlichen Part erweitern.

Informationen zum Projekt und dessen weiterer Entwicklung finden Sie unter [www.stadtwohnen-chemnitz.de](http://www.stadtwohnen-chemnitz.de)

**Ines Senftleben**

*Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.*

*Tel.: 0341-9 60 90 80*

*info@stadtwohnen-chemnitz.de*

Weiterführende Informationen zum Forschungsfeld finden Sie unter [www.exwost.de](http://www.exwost.de)



**Dr. Frank Götze, Dr. Sonja Menzel**

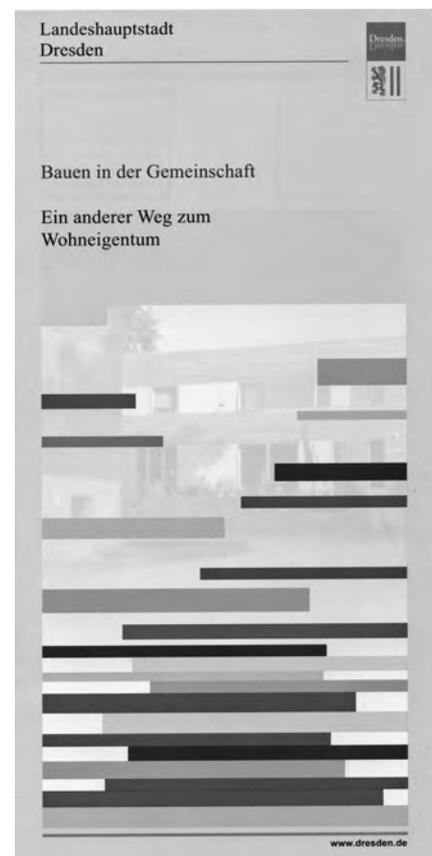
## **Beispiel Dresden: Sachsens Landeshauptstadt erkennt und nutzt die Genossenschaftsspezifika im Stadtumbauprozess**

■ Die sächsische Landeshauptstadt Dresden misst seit langem sowohl der ergebnisorientierten Zusammenarbeit mit ihren traditionellen Bestands-genossenschaften als auch den Wohnungsbaugenossenschaften mit ihren wirtschaftlich und sozial stabilisierenden Wirkungen im Stadtentwicklungs-, Bau- und Umbauprozess eine hohe und eigenständige Bedeutung bei. Die Stärken der Genossenschaften, die Mitgliedschaft der Nutzer und das Förderprinzip der Genossenschaften sind dafür die Wurzel. So hat die Stadtverwaltung die Nutzerorientierung, die Stabilität und relative Sicherheit in der Planung der Bau- und Sanierungsvorhaben der vor allem großen Wohnungsbaugenossenschaften schätzen gelernt. Ein Vorteil, der im Stadtumbauprozess bei der Erhaltung und Schaffung neuer Wohnqualitäten nicht zu unterschätzen ist.

Auch bei der Schaffung der Rahmenbedingungen für Wohngruppenprojekte gehören die Dresdner zu den Vorreitern unter den großen Kommunen. Bei

der Gründung und Vorbereitung von Wohngruppenprojekten wirkte die Stadt in den neunziger Jahren bereits vielfältig unterstützend u.a. mit dem Angebot von Grundstücken durch die Stadt in ausgewiesenen Sanierungsgebieten, vorrangig durch den städtischen Sanierungs- und Entwicklungsträger STESAD GmbH, durch Architektenwettbewerbe, die Gruppen unterstützende Arbeit in den Sanierungskommissionen vor Ort – vor allem in Europas größtem ausgewiesenen Sanierungsgebiet, der Äußeren Neustadt.

Ziele wie die behutsame Stadterneuerung – Rettung des Altbaubestandes, Bindung aktiver Bevölkerungsgruppen an den Stadtteil, die Erhaltung und Schaffung preiswerten Wohnraums mit hoher Wohnqualität, stabile Nachbarschaften und gemeinschaftliche Selbsthilfe und die langfristige Verbesserung des soziokulturellen Angebotes sind verbindende Interessen zwischen Städten und Wohngruppenprojekten bzw. Baugemeinschaften. Im Rahmen des Wohnbauflächenmanagements in



### So funktioniert das Bauen in der Gemeinschaft

„Leben in der Kleinfamilie und gleichzeitig in einer größeren Gemeinschaft. Nicht alleine älter werden, sondern mit Leben drum herum.“

Über Zeitungsanzeigen, kommunale Planungsämter, Architekten oder über Firmen, die sich auf diese Organisationsform spezialisiert haben, kommen interessierte Bauwilige zusammen.

Das Stadtplanungsamt Dresden und das „Bauforum Dresden e.V.“ bieten eine unabhängige Beratung und eine Kontaktbörse an, bei der sich Baugemeinschaftsinteressierte informieren und zusammen finden können. Außerdem werden aktuelle Baugemeinschaftsprojekte vorgestellt.

Haben sich mehrere Bauherren zu einer Baugemeinschaft entschlossen, planen sie gemeinsam mit einem Architekten, wie das Bauwerk innen und außen gestaltet werden soll. Dabei werden alle individuellen Wünsche berücksichtigt.

In einer Baugemeinschaft werden alle Bauleistungen erst dann bezahlt, wenn sie erbracht und überprüft worden sind. Jeder Haushalt zahlt entsprechend der Wohnungs-/Hausgröße die Rechnungen. Die Sonderwünsche innerhalb der eigenen vier Wände werden getrennt abgerechnet.

Wer eine fertige Wohnung kauft, muss weniger Zeit investieren, da ihm Verantwortung und Entscheidungen für den Bau abgenommen werden. Dafür wird seine Gestaltungsfreiheit stark eingeschränkt. In der Baugemeinschaft entscheiden die Bauherren gemeinsam, ob beispielsweise nur ökologische Materialien verbaut werden, welche Spielgeräte für die Kinder im gemeinsamen Garten angeschafft werden oder gemeinsame Einrichtungen wie zum Beispiel eine Sauna geplant werden.

Im Vergleich zum einzelnen Käufer, der eine fertiggestellte Wohnung kauft, kann die Baugemeinschaft schon beim Grundstückkauf Kosten sparen. Die Bauherren zahlen die Notargebühren und die Grunderwerbsteuer für die unbebaute Fläche. Beim Wohnungskauf hingegen beziehen sich diese Rechnungsposten auf das Grundstück mit der schlüsselfertigen Wohnung darauf. Zusätzlich kann die Baugemeinschaft auch günstigere Zinsen oder Preise verhandeln, wenn sie gemeinsam bei einer Bank ihre Darlehen finanzieren oder bei einem Hersteller das gesamte Material beziehen.

*Baugemeinschaft „Reinhold Luchow“ Dresden-Ludwigs. Architekt: Jürgen Höpfer, H&L Götting*



### Rechtsformen für Baugemeinschaften

„Baugemeinschaften sind für die unterschiedlichsten Menschen: Jüngere und Ältere, Familien und Alleinlebende, Menschen mit und ohne Behinderung.“

Die Baugemeinschaften können zwischen verschiedenen Eigentumsformen wählen. Sie unterscheiden sich in den Fragen der Haftung, der persönlichen Risiken und der Finanzierung / Förderung.

- **GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts)**
  - für verschiedene Zwecke anwendbar
  - wichtige Entscheidungen benötigen einheitliche Beschlüsse
  - gemeinsames Eigentum am Objekt
- **eingetragene Genossenschaft (eG)**
  - hauptsächlich für große Vorhaben geeignet
  - wirtschaftliche Förderung der Interessen der Mitglieder
  - hohe Rechtssicherheit durch Prüfungsverband
  - Mieter = Eigentümer
- **Wohnungseigentümergeinschaft**
  - Wohnungen sind Einzeligentum
  - gemeinsame Entscheidungen werden nach Mitgeltensanteilen beschlossen
  - separate Wohnungsförderung
- **Verein**
  - nur nichtwirtschaftlicher Art
  - Eigentum kann nicht mehr privatisiert werden
  - Projektteilhaber sind Mieter
- **Wohnungseigentum auf Erbbaurecht**
  - über Erbbaurechtsvertrag mit Wohnungseigentum nachhaltig in ideellen Zielen gesichert
  - Finanzierung des Grundstücks durch Projektteilnehmer
- **Kommanditgesellschaft (KG)**
  - geeignet wenn Menschen aus dem Umfeld einer Wohninitiative mitmachen möchten ohne persönliche Haftung zu übernehmen
  - Kommanditisten haben weniger Stimmenrecht
  - Vollhafter kann z. B. eine Genossenschaft sein

*Rechtsplanungsamt Dresden/Juliane Böttcher, Architekt: Kriener & Litz*



### Kontakte

„Die eigenen vier Wände mitgestalten zu können. Und entscheidend ist auch, dass man sich kennt und dass da auch andere Kinder leben.“

■ **Landeshauptstadt Dresden**  
Stadtplanungsamt  
Ansprechpartner:  
Dr. Frank Götte  
Hamburger Straße 19  
01067 Dresden  
Telefon (0351) 4 88 3505  
E-mail [fgoette@dresden.de](mailto:fgoette@dresden.de)  
Internet [www.dresden.de](http://www.dresden.de)

■ **bauforum dresden e.V.**  
Ansprechpartner:  
Marion Kerpe  
Sebnitzer Str. 28  
01099 Dresden  
Telefon (0351) 804 6582  
E-mail [info@bauforum-dresden.de](mailto:info@bauforum-dresden.de)  
Internet [www.bauforum-dresden.de](http://www.bauforum-dresden.de)

■ **Sächsische Aufbaubank - Förderbank**  
Ansprechpartner:  
Falk Rammler  
Pinnasche Straße 9  
01069 Dresden  
Telefon (0351) 4910 4920  
E-mail [servicemanager@sab.sachsen.de](mailto:servicemanager@sab.sachsen.de)  
Internet [www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de)

*Baugemeinschaft „Wohngruppe Sebnitzer Str. 28/29“ Architekten: Uwe Schönbach, Marion Kerpe*



**nachbarschaftlich**  
Weil die meisten Hauskisten sich folgendartig kennen können, zusammen planen, bauen und sich gegenseitig unterstützen, ziehen sie spontan, was man sich barock lassen.

**maßgeschneidert**  
Weil die späteren Bewohnerinnen und Bewohner von Anfang an miteinbezogen und jammern. Dadurch entstehen passende Lösungen für unterschiedliche Ansprüche.

**kostengünstig**  
Weil die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer selbst abinvestieren und bauen können und dadurch deutlich preiswerter bauen.

**platzsparend**  
Weil große Grundstücke und Wohnhäuser, die für den einzelnen nicht erschwinglich sind, zur Verfügung stehen und die Grundstücke besser ausgenutzt werden können. Freizeitanlagen können gemeinsam genutzt werden.

**ökologisch**  
Weil die Heizsysteme gemeinsam genutzt werden können und dadurch sich die Emissionen verringern. Ökologische Heizsysteme wie Holzpellets sind meist erst sinnvoll für mehrere Einheiten. Der Flächenverbrauch von versiegelten Flächen kann reduziert werden.

innerstädtischen Bereichen und um zugleich innovative Wohnformen zu unterstützen, hilft die Stadt Dresden seit Anfang 2006 Baugemeinschaften bei der Grundstückssuche und wirkt koordinierend mit Planern, der Sächsischen-Aufbaubank und den Verkäufern der Objekte zusammen. Dabei sind insbesondere jüngere Familien mit Kindern angesprochen, die gemeinschaftlich wohnen und nicht immer maßgeschneidert, aber trotzdem kostengünstig sowie ökologisch bauen wollen.

Bei der Beratung über mögliche Rechtsformen wird gleichberechtigt über die genossenschaftliche Organisationsform informiert. Um den Gruppen Gründungs- und Bauprozess erfolgreich werden zu lassen, braucht es erfahrener BeraterInnen. Das Stadtplanungsamt sucht deshalb eine Koopera-

tion mit geeigneten Fachkräften und Erfahrungsträgern vor Ort. Die hat sie bisher mit Architekten. Derzeit werden noch erfahrene ProjektentwicklerInnen und Moderatoren für den Gruppenfindungs- und Stabilisierungsprozess gesucht. Erste Schritte dazu wurden in der Zusammenarbeit mit dem Bauforum Dresden getan.

Beachtlich weil auch längerfristig erfolgversprechend ist, dass die Stadt den Prozess der Genesis von Dresdner Baugemeinschaften und Wohngruppenprojekten selbst führt und steuert. Der im Januar 2006 veröffentlichte Flyer „Bauen in der Gemeinschaft – der andere Weg zum Eigentum“ verdeutlicht die Übereinstimmung der kommunalen Ziele mit denjenigen der Baugemeinschaften, informiert über Beratungsmöglichkeiten im Stadtpla-

nungsamt, des Bauforum Dresden e.V. und der Sächsischen Aufbaubank.

„... Dresden bietet einen neuen Dienstleistungsservice für Anbieter und Nachfrager in Form eines ‚Wohnbauflächenmanagements‘ an, um planerisch, liegenschaftlich, informell und beratend“ die bestehende Tendenz ‚Zurück in die Stadt‘ zu unterstützen.“

Ansprechpartner im Stadtplanungsamt ist Dr. Frank Götte.

Dr. Frank Götte  
Stadtplanungsamt Dresden  
Tel.: 0351-4 88 35 05

Dr. Sonja Menzel  
Sächsischer Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

## Bayerischer Wohnprojektatlas

Die jahrelange ehrenamtliche Unterstützung von Wohnprojektgründungen des Vereins Urbanes Wohnen trägt viele Früchte. Ein außerordentlicher Erfolg und ein bundesweites Novum ist die Herausgabe des 1. Bayerischen Wohnprojektatlas im Mai 2006. Das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen hat die Mittel für diese lange geplante Bestandsaufnahme von Wohnprojekten und -initiativen bereit gestellt. Erstmals liegt damit eine umfassende, aktuelle Liste von bestehenden und geplanten Projekten und ihrer Träger für Bayern vor.

Die Bemühungen von Urbanes Wohnen e.V. um eine verstärkte Öffentlichkeit zum Thema „Neue Wohnformen“ / „Gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ und um eine Vernetzung von Akteuren und InteressentInnen reichen bis in die 80er Jahre zurück. Was mit Vortrags- und Diskussionsveranstaltungen begann, wurde ab Anfang der 90er Jahre konkreter, mit der Gründung der ersten Wohnprojektinitiativen. Ein

wichtiger Baustein für Öffentlichkeit und Vernetzung waren und sind die Wohnprojektstage. Der 7., auf dem sich rund 60 Projekte und Initiativen aus ganz Bayern präsentierten, fand im Mai 2006 statt. Viele der Initiativen wurden bei der Recherche für den Wohnprojektatlas ausfindig gemacht.

Im wohnbund-Zusammenhang sind im Verlauf der letzten Jahre diverse Publikationen erschienen, die einen guten Überblick über Wohnprojekte in anderen Bundesländern geben, zuletzt das Heft 2 + 3/2005. Eines der nächsten Hefte wird Wohnprojekte in Hessen präsentieren.

Der Bayerische Wohnprojektatlas unterscheidet sich von diesen Publikationen insofern, als hier zum ersten Mal die Möglichkeit bestand, eine landesweite systematische Erhebung durchzuführen, unter Einbeziehung der Kommunen, der Verbände und der Fachöffentlichkeit. Dies hat ein sehr vielfältiges Spektrum an Projekten und

Initiativen zu Tage gefördert. So werden nicht nur neu gegründete oder in Planung befindliche, selbst initiierte Wohnprojekte vorgestellt, sondern auch solche, die z.B. zusammen mit einer kommunalen Gesellschaft realisiert wurden/werden. Darüber hinaus wurden auch Initiativen aufgenommen, deren Fokus auf dem Nachbarschaftsleben im Bestand liegt sowie Initiativen für Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement. Nicht zuletzt werden im Atlas auch relevante Beratungsstellen, Verbände, Träger, Finanzierungs- und Bildungseinrichtungen aufgeführt.

Der Bayerische Wohnprojektatlas soll fortgeschrieben werden. Er findet sich unter [www.wohnprojektatlas-bayern.de](http://www.wohnprojektatlas-bayern.de) und kann bestellt werden beim Bürgerbüro des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen unter der Telefonnummer 089-12 61-16 60.

Heike Skok, *Urbanes Wohnen e.V., München*

## Wohnprojekt-Tage: Netzwerk und Unterstützungsinstrument

■ Wohnprojekt-Tage haben sich inzwischen in der gesamten Bundesrepublik als eine hervorragende Möglichkeit der Vernetzung, der gemeinsamen Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit für das gemeinschaftliche Wohnen etabliert.

Hier bietet sich die Möglichkeit der Kommunikation zu allen Themen rund um gemeinschaftliches und selbstorganisiertes Wohnen und ein Informationsaustausch über Projektinformationen, Informationsmaterial und den direkten Erfahrungsaustausch.

Für Interessierte des gemeinschaftlichen Wohnens und für „Neueinsteiger“ wird deutlich, dass ihre Ideen tatsächlich umgesetzt werden können.

Institutionen wie Kommunen und Wohnungswirtschaft sehen, dass es einen „Markt“ für das gemeinschaftliche Wohnen gibt, dass Bedarf und Nachfrage an nachbarschaftlichem Wohnen keine Einordnung als „Nischenkultur“ rechtfertigen.

Inzwischen werden regelmäßig in Hamburg, München, Leipzig, Nordrhein-Westfalen zu wechselnden Schwerpunktthemen des nachbarschaftlichen Wohnens Wohnprojekt-Tage durchgeführt. Folgende Artikel illustrieren diese Veranstaltungen. In weiteren Städten und Regionen entstehen neue Initiativen.

Sie alle erreichen neben dem traditionell an gemeinschaftlichen Wohnen Interessierten immer mehr auch neue Zielgruppen: Vertreter von Kommunen und Wohnungsunternehmen haben das Thema ebenso entdeckt wie Architekten die Möglichkeiten der qualitätvollen Weiterentwicklung von Siedlungen und Stadtteilen durch diese „neuen“ Bewohnergruppen.

Auch die interessierte Bewohnerschaft wird immer vielfältiger. Hierzu gehören beispielsweise die jungen Alten, die ihre Eigentumswohnungen am Stadtrand zugunsten eines Mehrgenerationen-Projektes veräußern oder

auch eine zunehmende Anzahl von Menschen, die unabhängig vom jeweiligen Einkommen gemeinschaftliches Wohnen in Form von Genossenschaften entwickeln wollen.

Ein bundesweites Netzwerk der InitiatorenInnen der Wohnprojekt-Tage besteht u.a. auch aufgrund der vorhandenen Vernetzungsstrukturen wie die des wohnbund e.V.

Eine wesentliche Stoßrichtung für die weitere Arbeit der Akteure rund um die Wohnprojekt-Tage ist es, die Lobbyarbeit zu verstärken für die Durchsetzung von wohnungspolitischen Zielen rund ums gemeinschaftliche Wohnen und zur Verbesserung der Umsetzungsbedingungen für Projekte einschließlich der Schaffung entsprechender Programme und Unterstützungsstrukturen.

Brigitte Karhoff, *Wohnbund-Beratung NRW  
Vorstand wohnbund e.V.*

### **Münchener Wohnprojekte-Tage**

München ist der „Spätzünder“ in der Gründungswelle der Wohnprojektbewegung. Die erste neue Genossenschaft, die weitergehende Ziele verfolgte, wurde erst 1993 gegründet. Dafür war München der Institutionalisierung der Wohnprojekttage 1995 ganz vorne dran.

Initiator war der Verein Urbanes Wohnen e.V., damals (und ist bis heute) die einzige Organisation, die Gründungsberatung für Wohnprojekte anbietet – ehrenamtlich wohlgemerkt. Die steigende Nachfrage nach Beratung und Vernetzung waren der Anlass für die Suche nach einer angemessenen Organisationsform. Die Wohnprojekttage bieten ein Forum für den Erfahrungsaustausch zwischen den Projekten und eine zentrale Informationsquelle für Gründungsinitiativen. Die begrenzten Kapazitäten von Urbanes Wohnen e.V. erlauben es nicht, die Wohnprojekttage in jährlichem Turnus

zu organisieren. Aber die Zahl der Teilnehmenden steigt beständig und das Einzugsgebiet erweitert sich mittlerweile auf den gesamten süddeutschen Raum.

Das Programm wird jeweils von einer Vorbereitungsgruppe geplant, die sich i.d.R. und mehrheitlich aus Personen zusammen setzt, die sich gerade in der Entwicklung eines eigenen Projekts befinden. Sie sind besonders stark motiviert, Öffentlichkeit herzustellen und Informationsaustausch zu befördern. So kommt es zu einer immer etwas unterschiedlichen Schwerpunktsetzung. In einem Jahr standen Vorträge im Vordergrund. In einem anderen wurde eine breite Palette von Workshops rund um die Gründung angeboten, also zu Gruppenfindung, Rechtsformen, Finanzierung und Planung. Regelmäßiger Bestandteil ist der „Projekte-Markt“ bei dem sich bereits bestehende Projekte sowie Gründungsinitiativen präsentieren. Seit Ende der 90er Jahre wird das Programm ergänzt durch Füh-

rungen. Dabei werden die diversen Genossenschafts- und Baugemeinschafts-Projekte besucht, die zwischenzeitlich in München entstanden sind.

Die Durchführung der Wohnprojekttage erfolgt mit wechselnden Kooperationspartnern, die v.a. ihre Räumlichkeiten zur Verfügung stellen, u.a. einmal die TU und einmal die FH München. Sachkostenzuschüsse gewährt das Bayerische Sozialministerium und der „AGENDA 21 – Topf“ der Landeshauptstadt München.

Die 7. Münchener Wohnprojekte-Tage fanden 2006, im Zusammenhang mit den Werkbundtagen statt. Sie begleiten den Entwicklungsprozess der Werkbund Siedlung in München. Der Termin der nächsten Wohnprojekttage steht noch nicht fest. Er wird veröffentlicht unter [www.urbanes-wohnen.de](http://www.urbanes-wohnen.de)

*Heike Skok, Dipl. Soz., Urbanes Wohnen e.V., Mitorganisatorin der ersten Münchener Wohnprojekte-Tage.*

### **Hamburger Wohnprojekte-Tage**

Hamburg hat eine über 20 Jahre alte Geschichte der Wohnprojekte-Bewegung. In der ersten Generation in den 80er Jahren erkämpften sich vorwiegend junge und unangepasste Bewohner in besetzten Häusern ihre neue Wohnform. Heruntergekommene Gebäude wurden mit öffentlicher Förderung und praktischer Selbsthilfe instandgesetzt und modernisiert. Seit Beginn der 90er Jahre gab es in Hamburg nichts mehr zu besetzen aber viele Menschen, die anders wohnen wollten. Um sie zu vernetzen und ihnen ein Forum zu geben, hat STATTB AU HAMBURG seit 1997 die Hamburger Wohnprojekte-Tage ins Leben gerufen. Kooperationspartner war und ist seither die Hamburger Universität für Wirtschaft und Politik.

Alle zwei Jahre, am Ende der Semesterferien im September, wird der Campus der Uni Hamburg an einem Wochenende belebt. Über 1000 Menschen besuchen die Wohnprojekte-Tage. Die Veranstaltung läuft über zwei Tage. Der Freitag gehört den Fachleuten, der Sonnabend den Interessierten, Initiativen und Wohnprojekten. Seit letztem Jahr stehen die Wohnprojekte-Tage unter der Schirmherrschaft des Stadtentwicklungssenators.

Aus gegebenem Anlass des Forschungsfeldes hieß das Fachthema 2006 „Potenziale von Wohnungsbau-genossenschaften“. Am Sonnabend gibt es von 10 bis 20 Uhr einführende Informationen, sowie Anregungen und Kontakte satt. Wohnprojekte öffnen sich für Neugierige, Stadtteilrundgänge zum Thema werden angeboten. In ins-

gesamt 10 Workshops werden die klassischen Themen behandelt: z. B. Wie finanziere ich ein Wohnprojekt? Wie sieht die Hamburger Förderung aus? Was muss ich tun, um ein Wohnprojekt zu starten? Zusammenwohnen auch im Eigentum? Jung und Alt im Wohnprojekt. Auf einem bunten Markt der Möglichkeiten und dem abschließenden Wohngruppenforum haben bestehende Initiativen die Chance, sich vorzustellen und Mitglieder zu werben. Eine Tendenz ist unverkennbar: Die jungen Alten kommen mit Macht.

Die nächsten Hamburger Wohnprojekte-Tagen finden 2008 statt.

*Dr. Josef Bura, Sozialwissenschaftler, Mitarbeiter von STATTB AU HAMBURG, er organisiert die Hamburger Wohnprojekte-Tage.*

### **Leipziger WohnprojekteTage – Plattform für Kontakte, Wissensvermittlung und Erfahrungsaustausch**

In Leipzig fanden bisher vier WohnprojekteTage statt – seit dem Jahr 2000 im 2-Jahres-Rythmus. Partner ist von Beginn an die Volkshochschule Leipzig, in deren Gebäude im Stadt-

zentrum sich hervorragende Rahmenbedingungen für die verschiedenen Veranstaltungsbausteine bieten. Unterstützt werden die Leipziger Wohnprojekttage von verschiedenen

Wohnungsgenossenschaften und Planungsbüros.

In Anlehnung an die Erfahrungen analoger Veranstaltungen von wohnbund-KollegInnen in Hamburg und München hat sich in Leipzig folgende Struktur der Wohnprojekte-Plattform bewährt:



### Fachforum

Die Veranstaltung startet jeweils freitags mit einer Fachtagung zu einem Thema, welches wesentlich die Rahmenbedingungen rund um Wohnprojekte mitbestimmt, z. B. „Stadtumbau – Neue Chancen für Wohnprojekte“ (2004) oder „Netzwerke und Kooperationen – Chancen für kleine und große Genossenschaften“ (2006). Leipziger NutzerInnen, Promotoren und Fachleute rund um Wohnprojekte und neue Wohnformen sind vor allem an Erfahrungen und Informationen aus anderen Städten und Regionen interessiert. So wurden auf dem Fachforum im vergangenen Jahr z. B. neue Ideen und Netzwerke zur Unterstützung von Initiativen vorgestellt von der Schanze eG aus Hamburg als Modell für eine Dachgenossenschaft. Die

Stiftung Trias präsentierte ein neues Internetportal für Wohnprojekte und die Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg in Chemnitz stellte neue Kooperationsformen zur Stabilisierung von problematischen Stadtteilen vor.

### Markt der Möglichkeiten

Im zweiten Veranstaltungsschwerpunkt geht es auf dem „Markt der Möglichkeiten“ um die Präsentation von realisierten, geplanten und in Vorbereitung befindlichen Leipziger Wohnprojekten sowie um Beratungs- und Serviceangebote für Wohngruppen und Kaufinteressenten. Dabei können Kontakte geknüpft, versierte Partner gefunden und Erfahrungen ausgetauscht werden. Parallel dazu finden Workshops statt. Besonders nachgefragt sind die Themen „Rechtsformen und

Finanzierung“ sowie „Planung und Umsetzung von Wohnprojekten“.

### Wohnprojekte vor Ort

In einem dritten Veranstaltungsteil können jeweils am Samstag Leipziger Wohnprojekte vor Ort besichtigt werden. Dazu haben sich Stadtteil-Rundgänge bewährt, die von Experten begleitet werden und auch Stadtteilentwicklungs- und Stadtumbauvorhaben erläutert werden. Besonders beliebt sind die Rundgänge im Stadtteil Connewitz – dem für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte am nachgefragtesten Quartier.

Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.,  
Konstantinstraße 12, 04315 Leipzig,  
Tel.: 0341-6 99 30 10,  
eMail: [akiv.leipzig@t-online.de](mailto:akiv.leipzig@t-online.de),  
[www.akiv-leipzig.de](http://www.akiv-leipzig.de)

### Wohnprojekttag Nordrhein-Westfalen

Seit 4 Jahren führt der Förderkreis „Wohnprojekttag NRW“ bestehend aus der WohnBund-Beratung NRW, der GLS Gemeinschaftsbank, der Stiftung trias, dem Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. und Neues Wohnen im Alter e.V., Köln den Wohnprojekttag NRW durch. Der Wohnprojekt-Tag will

- Die Grundlage für Kommunikation und Erfahrungsaustausch zwischen den Wohnprojekten in Nordrhein-Westfalen schaffen
- Leistungen von Wohnprojekten und ihren gesellschaftlichen Stellenwert präsentieren und diskutieren
- Potenziell interessierte NutzerInnen,

Wohnungsunternehmen, Kommunen und Vertreter des Landes Nordrhein-Westfalen zusammenbringen

Zusehender Beliebtheit erfreut sich die Veranstaltung inzwischen bei Kommunen und Wohnungsunternehmen, für die das Interesse am nachbarschaftlichen, gemeinschaftlichen Wohnen offensichtlich gewachsen ist.

In jedem Jahr gibt es ein Schwerpunktthema:

- „Wohnprojekte mit Kindern und Jugendlichen“
- „Neue Partnerschaften – eine Lobby für Wohnprojekte“
- „Die Wohnprojekte fördern ihre Stadt – die Stadt fördert ihre Wohnprojekte“

- „Gemeinsam ins Alter kommen“ lauteten die Titel der bisherigen Veranstaltungen.

Parallel zum Wohnprojekttag werden in einer Ausstellung Wohnprojekte aus NRW präsentiert.

Ziel der Wohnprojekt-Tage ist es, über die Vielfalt der realisierten und geplanten Wohnprojekte und Initiativen zu informieren. Die Ausstellenden bieten im Rahmen dieser Messe ein hervorragende Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch.

Der Wohnprojekt-Tag ist in Nordrhein-Westfalen ein zentraler Knotenpunkt für wohnungspolitische Modelle und Innovationen rund um das gemeinschaftliche, genossenschaftliche Wohnen für Jung und Alt geworden.

## Intermediäre Organisationen im Kurzporträt

### **Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein**

Der Interessensverband wurde im Herbst 2004 in der Ökosiedlung Moorwiesengraben in Kiel von Vertretern bestehender Wohnprojekte und neuer Wohngruppen sowie Fachleuten gegründet.

Er vernetzt seitdem landesweit Interessierte und Wohngruppenprojekte mit Hilfe des Internets und bietet telefonische Erstberatungen im Vorfeld der professionellen Beratung an.

2006 wurde eine landesweite Erhebung der Wohnprojekte in Schleswig-Holstein gemacht und ausgewertet. Diese wird kontinuierlich erweitert und ergänzt.

Des Weiteren werden Fachtagungen und -exkursionen für die Wohnungswirtschaft und Fachleute aus der Verwaltung und Politik organisiert.

Veranstaltungshinweise, Veröffentlichungen, Vorträge sowie die Organisation des Wohnprojektetages Schleswig-Holstein runden das Angebot des Verbandes ab.

Der Interessenverband arbeitet auf ehrenamtlicher Basis und freut sich über neue Mitglieder und Akteure.

*Interessensverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein (Geschäftsstelle)  
Legienstr.16 • 24105 Kiel  
eMail: info@wohnprojekte-sh.de  
www.wohnprojekte-sh.de*

### **STATTBÄU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH**

Seit 1985 berät und betreut STATTBÄU Menschen, die nachbarschaftlich zusammen wohnen und ihre Häuser gemeinschaftlich verwalten wollen. Beteiligung und Einbeziehung der zukünftigen Nutzer und Nutzerinnen in den Prozess der Projektentwicklung, Planung und Umsetzung stehen dabei im Vordergrund. In Hamburg sind seit her viele Wohngruppenprojekte und soziokulturelle Einrichtungen entstanden: vom Neubau von Wohnhäusern für nachbarschaftliches Wohnen bis zum Kindergarten, neuem Frauenhaus, Hospiz oder Stadtteilkulturzentrum.

STATTBÄU arbeitet als treuhänderische Sanierungsträgerin im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg mit dem Ziel, neue Qualitäten im Planen, Bauen und Wohnen zu verwirklichen und sozial- und wohnungspolitische Akzente in der Stadt zu setzen. Da die Aufgaben vielfältig sind, setzt sich das STATTBÄU-Team aus Fachleuten unterschiedlicher Disziplinen zusammen, die über die Grenzen ihrer Arbeitsfelder hinausdenken können: Architektur, Stadtplanung, Projektentwicklung, Baubetreuung, Sozialwissenschaft, Büroorganisation und kaufmännische Abwicklung von Bauvorhaben.

STATTBÄU ist Herausgeberin der Wohnprojektezeitung „Freihaus“ und Initiatorin der Hamburger Wohnprojekte-Tage.

*STATTBÄU HAMBURG  
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Alternativer Sanierungsträger der Freien und Hansestadt Hamburg  
Neuer Kamp 25 • 20359 Hamburg  
Tel: 040-43 29 42-0  
Fax: 040-43 29 42-10  
eMail: post@stattbau-hamburg.de,  
koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de  
www.stattbau-hamburg.de*

### **Mietshäuser Syndikat**

Kern der Idee ist: Es gibt keinen Grund, mit der Vision einer solidarischen Ökonomie an der Grundstücksgrenze des eigenen autonomen Wohnprojekts halt zu machen. Bezahlbarer Wohnraum für alle! Deshalb unterstützen etablierte Wohnprojekte neue Initiativen, die „ihr Haus“ kollektiv übernehmen und dauerhaft dem Markt entziehen wollen. Statt Kapital zu akkumulieren oder zu verbrauchen, stellen die Altprojekte wirtschaftliche Spielräume zur Verfügung, die durch die allmähliche Entschuldung der Mietshäuser entstehen. Den Solidartransfer organisiert das Mietshäuser Syndikat, ebenso die Vermittlung von Know-how. Das Rad muss nicht jedesmal neu erfunden werden. So ist in den letzten Jahren ein lebhaft wachsender Verbund selbstorganisierter kleiner Wohnungs-

unternehmen entstanden, dem sich quer durch die Republik ein buntes Sammelsurium von 28 Projekten und 30 Initiativen angeschlossen hat.

**Mietshäuser Syndikat**  
Tel.: 0761-28 18 92,  
eMail: info@syndikat.org • www.syndikat.org

### **Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.**

Der Bundesverein ist seit nunmehr zwanzig Jahren ein gemeinnütziger Zusammenschluss von Menschen und Organisationen aus allen Bereichen des Genossenschaftswesens, der Politik und der Wissenschaft. Der Verein ist offen für alle, die dem Genossenschaftsgedanken – also der gemeinschaftlichen Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung – verbunden sind und die ihn fördern oder verbreiten wollen. Durch unsere unabhängige Mittlerrolle zwischen Politik, Wissenschaft, Verbänden und genossenschaftlicher Praxis können Initiativen und Vorschläge des Vereins in einem fachkundigem Umfeld zur Diskussion gestellt werden. Die Mitarbeit im Bundesverein stärkt das breite Engagement für den

Genossenschaften und bietet dem genossenschaftlich Interessierten die Möglichkeit, Einfluss auf die Weiterentwicklung der politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen für Genossenschaften zu nehmen.

*Vorsitzender Jan Kuhnert  
Geschäftsstelle des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens:  
Kiefkampstr. 10A • 30629 Hannover  
Tel: 0511-22 89 59-40 • Fax: -68*

### **Stiftung trias**

Die Stiftung trias fördert Initiativen, die Fragestellungen des Umgangs mit Grund und Boden, ökologischer Verhaltensweisen und neuer Formen des Wohnens aufnehmen.

Unser Thema ist die Unterstützung von Wohnprojekten. Die Umsetzung erfolgt über die Förderung in der

Altenhilfe, Jugendhilfe, Völkerverständigung und Bildung sowie von Personen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Gegen die Spekulation mit Grund und Boden arbeiten wir durch eine aktive Vermögensanlage in Grundstücken. Die Ziele des Projektes können über unser bevorzugtes Instrument, das Erbbaurecht, gesichert werden.

Seit der Gründung im März 2002 sind acht Grundstücke in unser Stiftungsvermögen aufgenommen worden. 2006 übernahmen wir den „Alten Bahnhof“ in Wuppertal-Beyenburg, in dem zwei Bildungsträger arbeiten und eine Wohngruppe für psychisch behinderte Menschen untergebracht ist.

Unser Know-how im Bereich schenken, stiften und vererben wollen wir für Wohnprojekte zur Verfügung stellen.

Rolf Novy-Huy, Bankkaufmann,  
Geschäftsführer der Stiftung trias.  
eMail: info@stiftung-trias.de  
www.stiftung-trias.de

### WohnBund-Beratung Dessau

Die WohnBund-Beratung unterstützt bürgerschaftliche Initiativen und Wohnungsunternehmen, Eigentümer und Kommunen, die in Stadtteilen, Quartieren oder Gebäuden neue Formen des Wohnens sowie innovative Projekte im kulturellen, gewerblichen oder touristischen Bereich realisieren wollen.

Die Erarbeitung von Konzepten, die Begleitung und das Management für integrative Entwicklungsprozesse in städtischen Quartieren und Stadtteilen sind ein weiteres Arbeitsfeld. In den Bereichen Projektentwicklung, Umnutzungen, Nutzungs- und Flächenmanagement im Stadtumbau verbindet die WBB wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Kompetenzen mit der Entwicklung von Umsetzungsstrukturen in aktuellen Stadtumbauprozessen. Daneben arbeitet die WohnBund-Beratung in der wissenschaftlichen Reflexion, Dokumentation und Gutachten zu diesen Themenfeldern.

Birgit Schmidt  
WohnBund-Beratung Dessau  
Humperdinckstr. 16 • 06844 Dessau  
Tel.: 0340-2215346  
Fax: 0340-212237  
eMail: b.schmidt@wohnbund-beratung.de  
www.wohnbund-beratung.de

### Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V., Leipzig

Der Verein ist ein Netzwerk von Fachleuten rund ums Wohnen. Er ist seit seiner Gründung 1994 gemeinnützig tätig. Der Verein engagiert sich für innovative Wohnkonzepte - insbesondere für gemeinschaftliche und nachbarschaftsorientierte Wohnformen von der Forschung bis zu deren praktischen Umsetzung. Er organisiert Fachtagungen, Workshops und Seminare und engagiert sich im Rahmen des Stadtumbaus, des Programms Soziale Stadt sowie im Agenda Prozeß für neue Wohnformen und wohnpolitische Initiativen.

Als Träger Leipziger Wohnprojekttage und der Regionalen Beratungsstelle Gemeinsam Wohnen für Jung und Alt bietet er Wohnprojekttinitiativen und -gruppen eine Plattform für Erfahrungsaustausch, Kontakte sowie die Vermittlung von Wissen und Fachleuten.

Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.  
Vorstand : Dr. Winfried Haas  
Konstantinstraße 12 • 04315 Leipzig  
eMail: akiv.leipzig@t-online.de  
www.akiv-leipzig.de

### Urbanes Wohnen e.V. München, gemeinnütziger Verein für besseres Wohnen in der Stadt

Am Anfang (vor über 30 Jahren) standen u.a. Hofbegrünungs-Selbsthilfe-Initiativen. Heute bearbeiten 3 Teams die verschiedenen Aufgabenfelder. Sie setzen sich zusammen aus Architekten, Freiraumplanerinnen und Sozialplanern, Soziologinnen und Pädagogen sowie Kommunikationsdesignern. Die MitarbeiterInnen fungieren als Konzept- oder auch Projektentwickler, als Motor oder UnterstützerInnen, als ModeratorInnen oder wissenschaftliche Begleiter. Das ehrenamtliche Team „Bewohnerinitiativen“ berät Wohn- und Nachbarschaftsprojekte, bietet Seminare und Exkursionen für den bundesweiten Erfahrungsaustausch. Das Team „Grüne Schul- und Spielhöfe“ unterstützt Elterninitiativen bei der Neugestaltung von Aufenthalts- und Spielflächen. Das Team „planen - entwickeln - kommunizieren“ konzipiert im Auftrag von Kommunen und Woh-

nungsunternehmen Projekte zur Verbesserung der Wohnqualität in der Stadt. „Markenzeichen“ ist die Durchführung von partizipativen Planungs- und Umsetzungsprozessen.

Heike Skok, Dipl. Soz.  
Urbanes Wohnen e.V.  
eMail: heike.skok@urbanes-wohnen.de  
www.urbanes-wohnen.de

### Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (FGW)

**Arbeitsfelder:** Information und Beratung zu gemeinschaftsorientierten Wohnformen, Initiierung von zeitgemäßen Wohnformen im Alter, Mehrgenerationen-Wohnprojekte, Erfahrungsaustausch von bestehenden Gruppen und neuen Initiativen,

**Handlungsschwerpunkte:** Lobbyarbeit, Öffentlichkeitsarbeit auf Bundesebene, Seminare für Einsteiger, Fortbildung für Projektbegleiter und Genossenschaftsgründer, Vermittlung von Moderatoren zur Begleitung des Gruppenprozesses, Vermittlung von Fachreferenten, Vernetzung von Wohninteressenten und Wohnungsanbietern, Erstellung einer Datenbank mit Themen bezogenen Informationen, Ausstellungen mit eigenen Projektdarstellungen, Versand eines monatlichen eMail Newsletters, Aufbau eines Netzes von Kontaktstellen für gemeinschaftliche Wohnformen.

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,  
Bundesvereinigung (FGW)  
c/o Gerda Helbig, Vorsitzende  
Brehmstraße 1a • 30173 Hannover  
Tel.: 0511-475 32 53 • Fax: 0511-475 35 30  
info@fgwa.de • www.fgwa.de

### WohnBund-Beratung NRW GmbH

WBB NRW engagiert sich seit 20 Jahren für die Entwicklung innovativer Modelle rund um's Wohnen. Als intermediäres Projektentwicklungs- und Beratungsbüro entwickelt WBB seit den 80er Jahren gemeinsam mit Kommunen, Wohnungsunternehmen, Bewohnergruppen, Ministerien und weiteren Akteuren soziale, ökologische und ökonomisch tragfähige Handlungsansätze für die Zukunft von Siedlungen und Stadtteilen.

Zentrale Arbeitsbereiche sind

- Integrierte Entwicklung von Quartieren und Stadtteilen
- Unternehmensberatung für öffentliche, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen und Eigentümergemeinschaften
- Erarbeitung und Umsetzung von Konzepten für gemeinschaftliche Trägerschaften in Neubau und im Bestand
- Beratung und Entwicklung selbstbestimmter Wohnformen für ältere Menschen
- Organisation und Moderation von Werkstätten, Workshops und Veranstaltungen rund um's Wohnen
- Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung von Wohnkonzepten mit MigrantInnen

*WohnBund-Beratung NRW GmbH  
Herner Straße 299 • 44 809 Bochum  
Tel.: 0234-9 04 40-0  
eMail: kontakt@wbb-nrw.de • www.wbb-nrw.de*

## Rezensionen

Josef Kolb

### **Holzbau mit System**

320 Seiten, 150 Farbbildungen, 50 s/w-Abbildungen, 400 Zeichnungen und Diagramme; 69,90 Euro; 2007; Birkhäuser – Verlag für Architektur ISBN 13: 978-3-7643-7613-0  
Ökologisches und energiesparendes Bauen sind heute geradezu verpflichtend. Beim Wohnungsbau war der Holz-Systembau darin seit jeher innovativ. Dennoch konnte die Holz-Systembauweise beim Wohnen jahrelang nicht aus einem Nischendasein heraus-treten. Die Gründe dafür sind auf der Anbieter- und Nachfrageseite zu suchen, und auch das Gros der Architekten konnte mit dem Holzbau nicht viel anfangen. Die Wohnungsunternehmen hatten Bedenken, dass bei der Holz-Systembauweise im Geschossbau der erforderliche Schallschutz nicht zu erreichen ist. Der Brandschutz galt lange als Problem. Die Nachfrager sahen im Holzbau eine Billigbauweise gegenüber dem so genannten Massivbau. Architekten waren als Konstrukteure überfordert, denn der Holz-Systembau erfordert ein hohes Maß an konstruktiven Kenntnissen. Beim Holzbau ist, anders als beim Bauen mit Beton, Struktur unverzichtbar. Dass in anderen Ländern, z.B. den USA, Holz im Bauen sogar den Massivbau quantitativ übertrifft, machte hierzulande keinen Eindruck. Zutreffend ist freilich, dass Holzbau bisher gegenüber anderen Bauweisen aus Kostengründen oft nicht konkurrenzfähig war.

In jüngster Zeit hat sich die Situation zugunsten des Holzbaus verändert. Er hat Marktanteile gewonnen. Mit modernen, digital gesteuerten Produktionsverfahren erreicht der Holzbau

(Rahmen-, Skelett- und Massivholzbau) eine sehr hohe technische Qualität und wird konkurrenzfähiger.

Das Buch Holzbau mit System dürfte wohl das umfassendste Kompendium in diesem Sektor sein. Es werden hier alle Themen des Holzbaus aufgegriffen: Materialeigenschaften, Entwerfen und Konstruieren, Fertigungsprozesse, Übersicht über die verschiedenen Systeme, Funktionsweisen, bauphysikalische Voraussetzungen usw. Die allgemeinen Ausführungen werden ergänzt durch zahlreiche Anwendungsbeispiele, auch im Geschosswohnungsbau.

Der Band zeigt, wie vielfältig und ästhetisch anspruchsvoll der Wohnungsbau in Holz ist und welch breites Anwendungsspektrum es gibt. JB

Schader-Stiftung, Deutscher Städtetag u.a. (Hrsg.):

### **Voneinander lernen.**

#### **Gute-Praxis-Beispiele stadträumlicher Integrationspolitik.**

*Ergebnisse der Begleitforschung zum Verbundprojekt „Zuwanderer in der Stadt“.*

Darmstadt 2006; 8,00 Euro Schutzgebühr; ISBN 3-932736-17-6

Zu beziehen über jede Buchhandlung oder direkt bei der Schader-Stiftung per Fax 06151-175925 oder [www.schader-stiftung.de](http://www.schader-stiftung.de) unter Publikationen.

In dem Band werden zahlreiche „gute Beispiele“, nach Handlungsfeldern geordnet, über die Integration von Zuwanderern in unsere Gesellschaft vorgestellt. Den einzelnen Handlungsfeldern ist ein einleitender Text voran-

gestellt, mit dem die Relevanz der Beispiele für Kommunen und Wohnungsunternehmen dargelegt wird.

Der Band ist in dem Verbundprojekt „Zuwanderer in der Stadt“ entstanden, an dem neben der federführenden Schader-Stiftung u.a. der Deutsche Städtetag und der Verband der Wohnungswirtschaft beteiligt sind. In diesem Verbundprojekt wird die Frage gestellt, welchen Beitrag Kommunen und Wohnungsunternehmen zur sozialen und räumlichen Integration von Migranten leisten können. Praktische Maßnahmen stehen im Mittelpunkt.

Bei der Auswahl aus der Fülle der Projekte, die es in den Städten gibt, wurden folgende generelle Kriterien angelegt:

- Einbeziehung lokaler Ressourcen
- Konzeption und integrativer Gehalt
- Kulturelle Vielfalt
- Langfristige Wirkung

Und zusätzlich:

- Bezug zum Sozialraum
- Kooperation zwischen den Beteiligten
- Empowerment
- Impulswirkung
- Berücksichtigung von Gender-Aspekten
- Wirkung in der Öffentlichkeit

Der Leser kann also eine sorgfältige Auswahl und fundierte Anregungen erwarten. JB

Jan Krebs:

### **Basics Entwerfen und Wohnen**

74 Seiten, 3 s/w-Abbildungen, 53 Strichzeichnungen; 12,90 Euro; 2007; Birkhäuser Verlag für Architektur  
ISBN 13:978-3-7643-7646-8

Der Birkhäuser-Verlag hat unter dem Titel Basics eine Reihe für Studierende der Architektur gestartet. Neben Titel wie Entwurfsidee, Holzbau, Bauleitung, CAD ist auch ein Bändchen „Entwerfen und Wohnen“ erschienen.

Nach einer kurzen prägnanten Einführung „Was ist Wohnen“ werden die einzelnen Wohnfunktionen erörtert und mit Entwurfsmustern untermauert.

Der Erfahrene, könnte man meinen, findet hier nichts Neues. Manches erscheint auf den ersten Blick selbstverständlich. Und doch kann man, wenn man die hier beschriebenen einfachen Regeln des Wohnungsbaus

mit dem vergleicht, was von Wohnungsunternehmen noch immer gebaut wird, sagen, dass es gut ist, sich die so banal erscheinenden Grundlagen ab und zu wieder zu verdeutlichen. JB

Francesca Ferguson / urban drift (Hrsg.)

### **Talking Cities**

196 Seiten, 280 Farbabbildungen, 18 s/w-Abbildungen, 12 Strichzeichnungen; 14,90 Euro; 2006; Birkhäuser - Verlag für Architektur  
ISBN 3-7743-7727-5 Englisch/Deutsch

Talking Cities ist eine internationale Ausstellungs- und Eventplattform, eingebettet in das Architektur- und Designforum ENTRY2006 in der neugestalteten Zeche Zollverein in Essen. Dieser Industriekomplex bietet einen faszinierenden Rahmen für eine ganz neue Art und Weise der Präsentation

von Stadt und Architektur und damit für eine Erweiterung ihres Verständnisses und Interpretation.

Der Band zeigt eine dichte Collage von Stadtlandschaften und Architekturen, innerhalb derer wir leben, die die Menschen beeinflussen, aber kaum wahrgenommen werden: leere Flächen, hochverdichtete, zerstörte, Heimatorte, belebte und abgestorbene und verwaiste Orte, Vor-Orte, Orte, wo die geregelten städtischen Systeme zusammengebrochen sind.

Wer noch offen ist zu sehen, welche Wirklichkeiten die Städte in sich bergen, und Freude hat an Gestaltung, Vielfalt und Experiment in der Stadtentwicklung – für den ist der Band mit vielen Beispielen aus Deutschland, Europa und anderen Teilen der Welt eine große Bereicherung. JB

## **Veranstaltung**

### **Tagung zu Stadtumbau und Stadtteilgenossenschaften**

**6. und 7. Juli 2007 in Chemnitz**

*Zur Tagung „Stadtumbau und Stadtteilgenossenschaften“ am 6. und 7. Juli in Chemnitz laden der Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V., die Stadt Chemnitz und die innova eG ein. Mitveranstalter ist auch das Europäische Netzwerk der Städte und Regionen für Sozialwirtschaft (REVES).*

Stadtteilgenossenschaften stoßen als Institution im Kontext von kooperativem Stadtumbau und gemeinschaftlicher Stadtentwicklung auf ein stark wachsendes Interesse. Sie können ideale Organisationsformen bei der Verwirklichung der gemeinsamen Ziele zur Umsetzung integrierter Stadtentwicklungskonzepte sein. Dies ist der Fall, wenn es gelingt, das hohe Identifikationspotenzial der Mitglieder mit ihrem Stadtteil mit Beschäftigungs- und Arbeitsplatzwirkungen zu verbinden.

Auf der Tagung erfolgt eine Verortung der Stadtteilgenossenschaften im Rahmen der Kooperativen Stadtumbau- und der gemeinschaftlichen Stadtentwicklung sowie eine genauere Ab- und Eingrenzung potentieller und realisierter Aufgaben von Stadtteilgenossenschaften, indem ein mög-

lichst breites Spektrum der bisher arbeitenden Beispiele und ihrer Akteure zu Wort kommen. Die Vielfalt der in Stadtteilzusammenhängen entstehenden Projektansätzen wird auch durch die Einbeziehung von Vorhaben aus anderen europäischen Ländern verdeutlicht. Bedingungen für eine schnellere und erfolgreiche Verbreitung von Stadtteilgenossenschaften sollen aufgezeigt werden und zwar sowohl durch Maßnahmen auf lokalpolitischer als auch auf bundespolitischer Ebene.

Kontakt:  
innova eg, Dr. Winfried Haas,  
Konstantinstraße 12 • 04315 Leipzig  
eMail: winfried.haas@innova-eg.de

**Bei Bedarf bitte kopieren und an wohnbund e.v. schicken:**

wohnbund e.v.  
Aberlestr. 16/Rgb.  
81371 München

## **BEITRITTSERKLÄRUNG**

Ich/wir möchte/n Mitglied im wohnbund e.v. werden

\_\_\_\_\_  
Name Vorname:

\_\_\_\_\_  
Firma/Büro/Institution

\_\_\_\_\_  
Straße/Hausnummer PLZ Ort

\_\_\_\_\_  
Tel (Büro) Tel. (priv.) Fax

E-Mail:

Die Mitgliedschaft soll gelten  Für mich als Person  Für die o.g. Institution, die ich hiermit vertrete

Zum Beitragssatz von:

Normalbeitrag 95,- €  Ermäßigter Beitrag 35,- €  Büros und Institutionen nach Vereinbarung

\_\_\_\_\_  
Ort Datum Unterschrift

Wir bitten um jährliche Zahlung nach Rechnungsstellung oder Teilnahme am Einzugsverfahren, um die Buchungsvorgänge und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Wenn Sie am Einzugsverfahren teilnehmen möchten, bitte ausfüllen und zurückschicken:

**– Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften –**

Name des Zahlungsempfängers: **wohnbund e.v.**

\_\_\_\_\_  
Name und Anschrift der Kontoinhaberin/des Kontoinhabers

Hiermit ermächtige ich Sie widerruflich, die von mir zu entrichtenden Zahlungen für meinen Mitgliedsbeitrag bei Fälligkeit zu Lasten meines Kontos durch Lastschrift einzuziehen:

\_\_\_\_\_  
Kontonummer BLZ Name der Bank

\_\_\_\_\_  
Ort Datum Unterschrift des Kontoinhabers