

Genossenschaftliche Wohnprojekte machen Schule Das Beispiel WohnSinn eG Darmstadt



WohnSinn - das Konzept



- In guter **Nachbarschaft** wohnen
Kontakte, gegenseitige Unterstützung
- Bildung robuster Hausgemeinschaften mit mind.
30 bis 45 Wohnungen
(ca. 70 Erwachsene)
- Gemeinschaftliche Nutzung von Räumen und
Dingen
- **Soziale Mischung** durch Vorplanung
entsprechender Wohnungsgrößen,
Finanzierungstypen und Quotierung
- **Ökologisch** wohnen
Passivhaus, Auto-Nutzung reduzieren
- Integration der Hausgemeinschaft durch
Selbstverwaltung und Eigenarbeit

Projekt-Entwicklung Darmstadt-Kranichstein



WohnSinn1

selbstorganisiert
1990 Verein, 1998 eG

Bezug

2003

Bauherr

eG-Neugründung

WohnSinn2

WS-initiiert
2003

2008

WohnSinn eG

WohnArt3

WS-initiiert
2005

2009

Bauverein AG

Projekt-Entwicklung auf den Konversionsflächen



WohnSinn Bessungen

WS-initiiert
2016

Baubeginn
Juni 2019

Bauherr
WohnSinn eG



WohnTraum

selbstorganisiert, Zerfall und
Neustart 2019

Baubeginn
April 2024

Bauherr
WohnSinn eG

Gebäude und Wohnungstypen

3 - 4 Geschosse mit Innenhof
barrierefreie Erschließung (Aufzug, Laubengänge)
mind. 5 % der Nutzfläche ist Gemeinschaftsfläche

WohnSinn1 (3.700 qm)

39 Wohnungen zwischen 50 und 140 qm

- 6 frei finanzierte eG-Wohnungen
- 13 Sozialmietwohnungen
- 20 Dauerwohnrechte nach WEG

WohnSinn 2 (2.700 qm)

35 Wohnungen zwischen 30 und 160 qm

- 13 frei finanzierte eG-Wohnungen
- 11 Sozialmietwohnungen
- 9 Dauerwohnrechte nach WEG

WohnSinn Bessungen (3.515 qm)

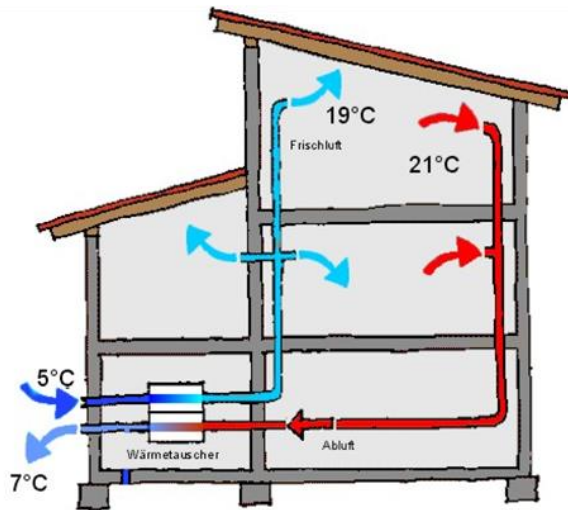
43 Wohnungen zwischen 49 und 118 qm

- 29 frei finanzierte eG-Wohnungen
- 14 Geförderte Wohnungen



Passivhaus

Zuerst den Energieverbrauch minimieren, dann den Restbedarf regenerativ decken - nur so kann die Energiewende gelingen



Warum Genossenschaft?

Langfristig preisgünstiges Wohnen

- Die Bewohner bestimmen die Miethöhe. Sie orientiert sich an den Kosten, nicht an Marktpreisen (keine Gewinnorientierung).
- Kein privater Zugriff auf Wertsteigerungen, Ausschluss von Spekulation.
- Verwendung von Überschüssen ist an die Satzungsziele gebunden.

Bindung

- Sicherung der sozialen und ökologischen Ziele durch die **Satzung**
- Einfluss auf die Nachbelegung im Sinne der Projektziele

Beteiligung

- Unterschiedliche **Finanzierungsbeteiligungen** der Mitglieder möglich. Höhere Beteiligungen können Eigenkapitalschwächen anderer Mitglieder ausgleichen.
- Das **Demokratieprinzip** sichert die Gleichberechtigung aller Mitglieder unabhängig von der Höhe der Geschäftsanteile (ein Mitglied – eine Stimme)

Soziale Mischung

Vorgabe durch Genossenschaft WohnSinn

- Verschiedene Einkommensgruppen durch einen Mix frei finanzierter und ein Drittel geförderter Wohnungen

Zusätzliche Quoten bei WohnSinn1 und WohnSinn2

- 1/3 Haushalte mit Kindern
- 1/3 Haushalte mit Älteren (55+)
- mind. 10 % Haushalte mit Rollstuhlnutzern
- mind. 10% Haushalte mit Migranten



Wodurch entwickelt sich Nachbarschaft?

- Planungsbeteiligung Gebäude und Wohnungen (vor Bezug)
- Begegnungsflächen (Hof, Dachterrasse, Laubengänge, Gemeinschaftsräume)
- Bildung von Interessensgruppen (Car-Sharing, Sauna-Gruppe, Chor)
- Angebote aus dem Haus, „AG Gemeinsinn“ (Filmabend, „Kneipe“, Feiern, Wandertag)
- Regelungs- und Abstimmungsbedarf (Anschaffungen, Nutzungsregeln, Hausordnung)
- Arbeit in Haus und Hof (Hausmeister, Garten, Gestaltung und Pflege der Gemeinschaftsräume)



Wie wird Selbstverwaltung bei WohnSinn organisatorisch umgesetzt?

Organisation der Hausgemeinschaft

Bewohnerrat

Leitung der Bewohnerversammlung, Koordination der Arbeitsgruppen,
Verwaltung der Hauskasse, Absprachen mit dem Vorstand (GF)

Arbeitsgruppen

Haus- erhaltung

Technische Über-
wachung,
Reparaturen

Haus- verwaltung

Nebenkosten-
abrechnung,
Müll

Außen- anlagen

Planung,
Pflege,
Spielgeräte

Gemeinschafts- räume

Ausstattung,
Vermietung an
Externe

Bewohnerversammlung

(mind.) monatliche Treffen
entscheidet über Regeln (Nutzung der
Gemeinschaftsräume, Gebühren, Hausordnung)
und größere Anschaffungen

Was bringt WohnSinn den Bewohnern?

- **Beziehungen** mit kurzen Wegen
(Kontakte, Informationen)
- **Unterstützung** im Alltag
- **Einfluss** auf das soziale Miteinander
(Hausordnung, Nutzungsregeln)
- **Gemeinschaftsräume** mitgestalten und nutzen (Gästezimmer, Mufu, Werkstatt)
- **Anregende Umgebung**
Interessengemeinschaften (Englisch-Konversation, Chor) und hausinterne Angebote (z.B. „Kneipe“, Filmabende)
- **Selbstverwaltungs-Gremien**
die Initiativen ergreifen können,
*z.B. zur Regelung interner Konflikte
oder wenn neue Bedürfnisse entstehen (z.B. Pflege organisieren)*
- **Wohnsicherheit** (stabile Nettomieten, niedrige Energiekosten, niedrige Betriebskosten durch Eigenarbeit)



Soziale Effekte

- Aktive Gestaltung des „dritten Lebensalters“
- Entlastungen für Eltern und für pflegende Angehörige
- Länger selbständig Wohnen im Alter
Kompensation für dünner werdende familiäre Netze
- Gemeinschaftsräume und Sharing-Angebote sind für Menschen mit wenig Einkommen (mit kleinen Wohnungen u. geringer Mobilität) besonders wertvoll



Engagement im Quartier

In Wohnprojekten kommt oft eine "kritische Masse" an engagierten Menschen mit Gemeinsinn zusammen, die noch dazu über Gemeinschaftsräume für Treffen verfügen.

Impulse aus den WohnSinn-Häusern in Darmstadt-Kranichstein

- Initiative zum Aufbau der „**IG Leben in K6**“
Wohnumfeldverbesserung, Quartiersfeste
- Anstoß zum Aufbau der **Energiegenossenschaft** „eg-da“
Betrieb von Photovoltaikanlagen auf städtischen Parkieranlagen des Viertels)
<https://www.eg-da.de/>
- Mit-Initiatoren für die Initiative „**Hiergeblieben - Wohnen mit Versorgungssicherheit in Kranichstein**“, die zusammen mit der Stadtteilwerkstatt und dem Sozialdezernat der Stadt ein Pflege- und Altenkonzept nach dem Vorbild des Bielefelder Modells in Kranichstein auf den Weg gebracht hat.
<https://www.hiergeblieben-kranichstein.de/index.html>

Beitrag zur Integration des Quartiers

Räume und Angebote

- Kostenlose Räume für Initiativen
z.B. „Runder Tisch“ der Wohnprojekte,
Energiegenossenschaft, Tauschring
- Vermietung von Räumen nach außen
an externe Nachbarn
- Offene Angebote aus dem Haus
Chorproben, „Café“



Ökologisches Vorbild

- Passivhaus im Geschößwohnungsbau zu bezahlbaren Kosten

Ergänzung des Wohnungsangebotes

- Dauerhaft gesichertes preisgünstiges Wohnen

Anforderungen der Umsetzung

... an die Gruppe

- Organisationsfähige Kerngruppe
- Fähigkeiten zum Projektmanagement
- Kompetente Beratung finden (Finanzierung)
- Aufbau der Bewohnerbeteiligung
(Umgang mit unterschiedlichen Ansprüchen und Engagement; Balance zwischen individualistischen Ansprüchen und gemeinschaftlich getroffenen Regeln)

... an die Stadt

- Hilfe bei der Grundstückssuche
Vergabe von städtischen Liegenschaften mit vermindertem Zeitdruck an Wohnprojekte, die bestimmte Kriterien erfüllen (Konzept), Festpreis
- Sozialmietwohnungen
Bürgschaften, Zugeständnisse beim Belegungsrecht, Übernahme von Einlagen
- Unterstützung autoreduzierten Wohnens durch Stellplatzsatzung und ÖPNV



... und Überforderungen

- Hohe ehrenamtliche Belastung der Organisatoren (Grenzen der „Expansion“)
Wer übernimmt die unternehmerischen Aufgaben?
- Mangelnde Kompetenzen (Finanzierung, Recht, Verwaltung)
- Mangelndes Eigenkapital, mangelnde Bonität
Trotz vieler ungesicherter privater Kleinkredite bleibt die Finanzierung nicht geförderter Mietwohnungen ein Problem



Fazit 1

Neue Wohnformen

- ... bieten soziale Netze und Unterstützung für Familien, Singles, Senioren
- ... sind an ökologischem Bauen interessiert
- ... sind oft bereit, am Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen (untere Einkommensgruppen, Behinderte, Migranten) einzubinden
- ... können aus ihrem privaten Umfeld Geld mobilisieren (Verwandtenhilfe, Kleinkredite)
- ... ziehen (auch) engagierte Menschen an, die Know-How mitbringen und in das Quartier hinein wirken
- ... entziehen in der Rechtsform Genossenschaft oder Mietshaussyndikat Wohnungen dem Markt und damit dem Preisauftrieb

Fazit 2

Aber Nachbarschaftsprojekte sind keine Selbstläufer, sondern
Brauchen zu ihrer Verbreitung:

- **Unterstützung in der Anlaufphase**
(Initiatoren, Beratung und Modellbeispiele zu Organisationsaufbau, Recht, Finanzierungskonzepte für unterschiedliche Einkommensgruppen)
- **Professionelle Hilfe in der Bauphase**
(Finanzabwicklung, Projektsteuerung)
- **Kommunale Unterstützung**
besonders bei der Grundstücksvergabe
- **Finanzielle Förderung** des genossenschaftlichen Mietwohnungsbaus
(Förderdarlehen, Bürgschaften)
- **Kooperationen mit Partnern** mit Eigenkapital / Bonität
z.B. Altgenossenschaften, die bereit sind, Kompetenzen
an die Hausgemeinschaft abgeben und Bewohnervertreter einzubinden

