

Wohnerei Kusel - Teil 1

Genossenschaftliche Selbstorganisation

In der rheinland-pfälzischen Kleinstadt Kusel ist ein gemeinschaftliches, ökologisch orientiertes Wohnprojekt entstanden, das ein Zusammenleben über mehrere Generationen ermöglichen soll. Die Bewohnerinnen und Bewohner gründeten „Die Wohnerei Kusel“ als Genossenschaft, um möglichst viel selbst bestimmen zu können. Die ersten Wohnungen sind bezogen.



Die Wohnungen der Genossenschaft auf der Schlosshöhe bei Kusel wurden im Sommer 2015 bezogen

Wie so manches gemeinschaftlich organisierte Projekt hat auch die „Wohnerei Kusel“ eine längere und wechselvolle Geschichte: Bereits vor sieben Jahren befasste sich eine Gruppe von sechs Personen mit der Idee, ein Wohnprojekt in der rheinland-pfälzischen Kleinstadt Kusel zu realisieren. Sie organisierten mit viel Engagement eine Impulsveranstaltung, um die Idee in ihrem Wohnort bekannt zu machen und gründeten mit zehn Mitgliedern ein Jahr später, 2009, den Verein „Ökosiedler Westpfalz“. Dieser hatte laut Satzung das Ziel, das „generationsübergreifende Wohnen zu fördern und zu entwickeln“.

Um ihrem Ziel näher zu kommen, nahm die Gruppe professionelle Beratung in Anspruch und besuchte verschiedene Wohnprojekte. Dabei

bildete sich eine Kerngruppe von drei Familien heraus, die nun „verantwortlich die Planung und Ausführung grundlegender Schritte übernahm“, wie Michael Hoffers erklärt. Als Teil der Kerngruppe erinnert er sich gerne an die „motivierenden und inspirierenden Gespräche und Diskussionen“ bei den Besuchen, denn dabei „wurde uns klar, was wir wollen und was nicht“, so Hoffers. Es ging stetig vorwärts, denn 2010 entschied sich die Gruppe für den Architekten und Baubiologen IBN Heiko Anken und bereits im Februar 2011 fiel die Entscheidung für das Grundstück auf der Schlosshöhe im Kuseler Stadtteil Diedelkopf. Im Herbst danach verabschiedete der Stadtrat den projektbezogenen Bebauungsplan und im September 2012 fand innerhalb der landeswei-

ten „Aktionswoche Wohnen“ ein Besuchertag mit etwa 100 Interessierten statt, die sich über das Wohnprojekt ‚Schlosshöhe‘ und über gemeinschaftliches Wohnen allgemein informierten.

Genossenschaftsgründung

Zu Beginn des Jahres 2013 „bestand unsere Gruppe aus sieben Parteien und vier Generationen, die das Projekt ein Jahr lang vorantrieben und intensiv aquirierten“, wie sich Michael Hoffers erinnert. So konnten innerhalb eines Jahres auch die übrig gebliebenen zwei Wohnungen vergeben werden. Zeitgleich arbeiteten die Mitglieder der Projektgruppe eine Genossenschaftssatzung aus, denn sie hatten sich das Ziel gesetzt, „möglichst viel selbst bestimmen“ zu wollen.

In der Präambel ihrer Genossenschaftssatzung formulierten die Mitglieder die wichtigsten Ziele für ihr Wohnprojekt:

„Die Mitglieder der ‚Wohnerei Kusel‘ eG wollen eine Lebens- und Wohnform schaffen, die die Zufriedenheit des Einzelnen und das gemeinschaftliche Zusammenleben ermöglicht und fördert.

Toleranz, Offenheit, Gemeinsinn, Kommunikationsbereitschaft und Konsensentscheidungen werden getragen vom Respekt vor der Persönlichkeit des Einzelnen und der Verantwortung für die Gemeinschaft. Grundlage und Ausrichtung von ‚Schlosshöhe‘ ist ein liebevoller, wertschätzender und ehrlicher Umgang miteinander.

Unser Projekt spricht alle Generationen an: Junge Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Singles, ältere und alte Personen.

Ausrichtung des Wohnprojektes ist es, die organisatorischen und wohnlichen Voraussetzungen für dieses Zusammenleben zu schaffen und langfristig zu sichern.“

Warum Genossenschaft?

Die Genossenschaft als traditionelle Rechtsform der Selbsthilfe entspreche den Wertvorstellungen vieler Wohnprojekte, denn sie zeichne sich „durch demokratische Strukturen und durch eine Bestandsfähigkeit unabhängig von den einzelnen beteiligten Personen“ aus, erläutert der Genossenschaftsexperte Dr. Burghard Flieger von der Weiterbildungs- und Beratungsagentur innova eG. Als demokratische Unternehmensform sind Genossenschaften dadurch gekennzeichnet, dass sie sich im Eigentum ihrer Mitglieder befinden, die damit das volle Entscheidungsrecht über ihr gemeinschaftliches Unternehmen innehaben. Es gilt die Grundregel „ein Mensch, eine Stimme“. Eine Besonderheit von Genossenschaf-

ten ist ihr Förderprinzip, wodurch sie sich von anderen Rechtsformen unterscheidet und das auch gesetzlich festgelegt ist. Denn ihr Zweck ist nicht die Gewinnerzielung, sondern gemäß Genossenschaftsgesetz ist er „darauf gerichtet, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“.

In der Satzung der Wohnerei Kusel eG steht dazu: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere, ökologisch und so-

zial verantwortbare Wohnungsversorgung. Insbesondere fördert die Genossenschaft selbstbestimmtes sowie gemeinschaftliches Wohnen ihrer Mitglieder.“

Für die Wohnerei war es laut Michael Hoffers daher entscheidend, dass ihr Grundstück auf der Schlosshöhe nun im Besitz der Genossenschaft und somit „der Spekulation entzogen“ sei. Im Verlauf ihrer Gründungszeit hatten sie ihren Willen, die Geschicke ihres Projekts selbst bestimmen zu wollen, so konkretisiert, dass nur Menschen, die auch selbst auf der Schlosshöhe wohnen,

Wie geht Genossenschaft?

Im Unterschied zur GmbH muss eine Genossenschaft Mitglied werden in einem genossenschaftlichen Prüfungsverband, der die regelmäßige Pflichtprüfung durchführt. Auch wenn die Regelungen mit einer Gesetzesnovellierung 2006 etwas gelockert wurden, gelten vor allem die damit verbundenen Kosten für einige Wohnprojekte als Hemmschuh, die Rechtsform der Genossenschaft zu wählen.

Vertiefende Informationen:

Projekt-Datenbank zur Gründung: www.wohnprojekte-portal.de

Wohnbund-Beratung in NRW: www.wbb-nrw.de

Prüfungsverbands-unabhängige Beratung und Konzeptentwicklung: www.innova-eg.de

Gemeinschaftl. Wohnprojekte in Deutschland: aktuell.nationalatlas.de/2011

Autor: Micha Fedrowitz: <http://tinyurl.com/nwt3cux>



Großes Interesse beim Spatenstich im Juli 2014

Mitglied in der Genossenschaft sein dürfen. Wer später einmal woanders wohnen will, muss dann aus der Genossenschaft austreten und bekommt seine anfangs eingezahlten Anteile wieder zurück.

Michael Hoffers erwähnt noch zwei weitere Gründe, warum die Genossenschaft aus seiner Sicht die am besten passende Rechtsform sei für ihr Wohnprojekt: Im Gegensatz beispielsweise zu einer GmbH ist bei einer Genossenschaft die Aufnahme neuer Mitglieder und auch der Austritt bisheriger Mitglieder unbürokratisch und ohne notarielle Eintragung möglich.

Noch wesentlich wichtiger ist ihm jedoch die spezielle Doppelrolle, die die Genossenschaftsmitglieder haben. Denn jedes Mitglied ist einerseits über die Genossenschaft Miteigentümer und andererseits gleichzeitig über den sogenannten „Nutzungsvertrag“ Mieter seiner Wohnung in der „Wohnerei“. Diese Doppelrolle ist charakteristisch für viele Genossenschaften und trage laut Hoffers sehr zur Verbundenheit mit dem Projekt bei.

Landesförderung

Sowohl in der Gründungsphase des Projekts, als auch während der Bauzeit, sorgte die Wohnerei Kusel für eine rege Beteiligung der Öffentlichkeit. Die rheinland-pfälzische Ministerpräsidentin Malu Dreyer zeigte ihre Unterstützung und kam zur Einweihungsfeier im Juni: „Ich freue mich, dass mit Hilfe des Förderprogramms des Landes bezahlbare und barrierefreie Wohnungen entstehen konnten“, so Dreyer. Der Landesregierung sei es ein wichtiges Anliegen, auch private Initiativen bei der Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte noch besser zu unterstützen, denn solchen Projekten gehöre vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die Zukunft, erklärte sie.

Projektdaten Die Wohnerei Kusel eG, 66869 Kusel Diedelkopf:

Neu gegründete Wohngenossenschaft mit 20 Bewohnern über 3 Generationen, Neubau mit 9 Wohneinheiten (60-125 m²) sowie Gemeinschaftsraum und Gästewohnung
 Wohnfläche gesamt: 800 m², Grundstücksgröße 2.500 m²
 Baubeginn: 2014
 Bezug: Sommer 2015
 Bauweise: Holzrahmen, Energie- und Wasserkonzept, barrierefrei
 Energieeffizienz: KfW 40
 www.wohnprojekt-kusel.de



Die Vorstände der Wohnerei Kusel eG unterschreiben den Bauantrag, in der Mitte Michael Hoffers

Wohngenossenschaften im Trend

Dass die Wohnerei Kusel eG kein Einzelfall ist, sondern dass gemeinschaftliches Wohnen in der Rechtsform einer Genossenschaft im Trend liegt, belegt eine empirische Untersuchung im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR). Befragt wurden 107 Genossenschaften, die zwischen 2000 und 2011 realisiert wurden. 57 von ihnen verfolgen einen Mehrgenerationen-Ansatz und die Zahl der Neugründungen nahm nach der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 2006 deutlich zu. In ihrer abschließenden Beurteilung der Fallstudien kommen der Autor Micha Fedowitz zu einer optimistischen Einschätzung: „Als Vorteil der Genossenschaft kann insbesondere die Abbildung des gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Ansatzes und die Möglichkeit der

Einbeziehung solidarischer Finanzierungsmodelle hervorgehoben werden.“

Peter Streiff
 70178 Stuttgart

Bilder: Wohnerei Kusel



Peter Streiff

Freier Journalist, Schwerpunkte: Solidarische Ökonomie (u.a.), Redakteur BUND-Jahrbuch „Ökologisch Bauen & Renovieren“