wohnen.
leben.
wohlfühlen.

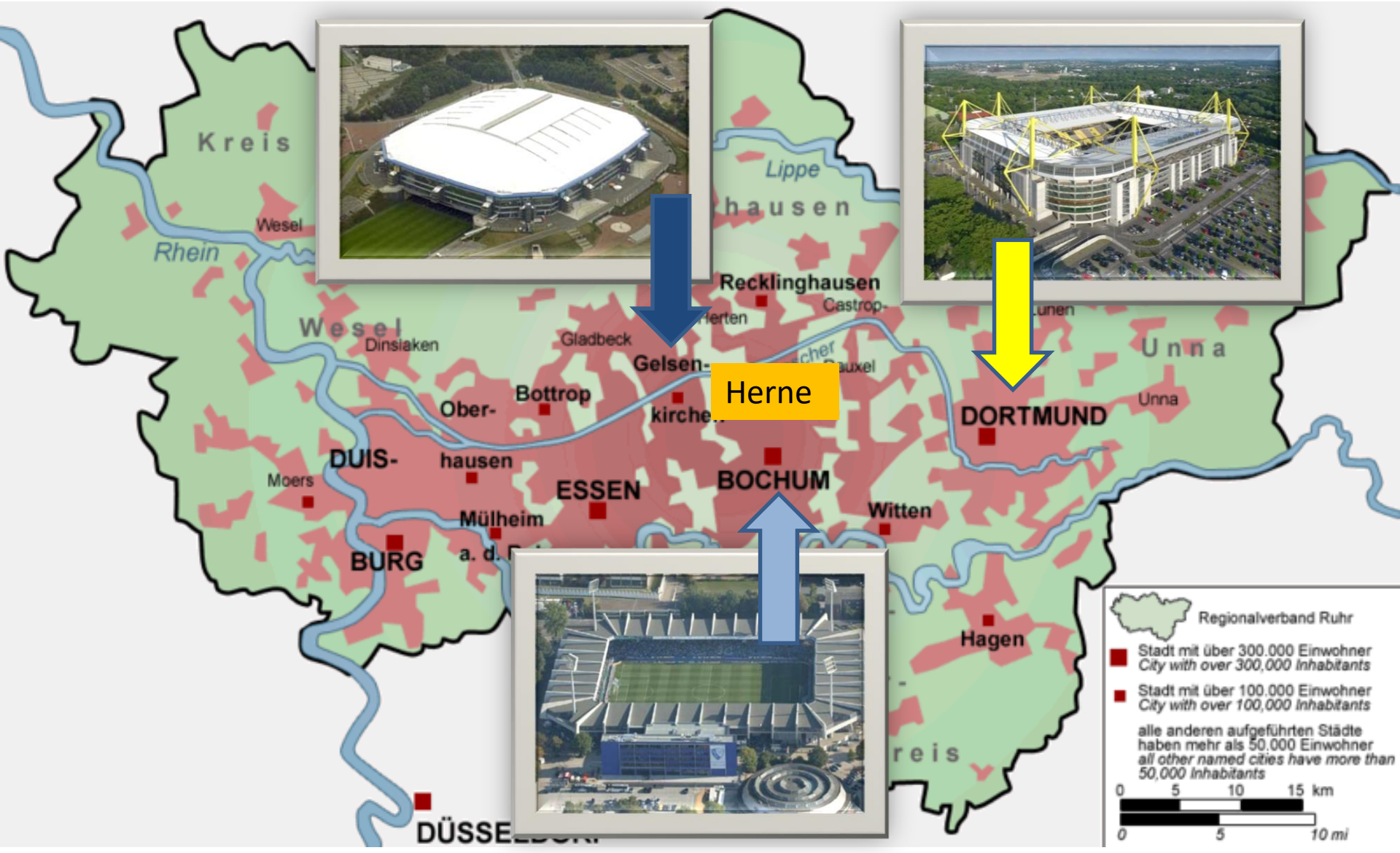
Wohnungs Verein Herne eG

Organisationsform Bestandsgenossenschaften
- Erfahrungsbericht -

Karl-Heinz Abraham

Das Ruhrgebiet

- ein starkes Stück Deutschland



wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Herne

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

- ca. 160.000 Einwohner
- Arbeitslosigkeit aktuell 11,9 %
- 85.000 Haushalte
- Wohnungsunternehmen:
  - 7 Genossenschaften
  - 1 kommunale GmbH
  - sowie Vonovia, LEG, Vivawest

Rathaus in Herne

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

„Organisationsform Bestandsgenossenschaften“

- Erfahrungsbericht über die Idee, die Planung und den Betrieb der Mehrgenerationenwohnanlage „Straße des Bohrhammers 3“ in Herne/NRW

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

1521

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Impressionen aus der „Fuggerei“, der ersten Sozialbausiedlung der Welt

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

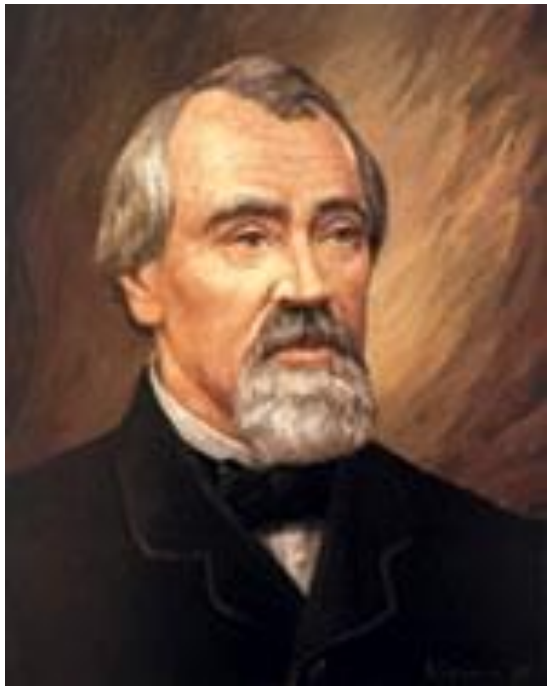
1862/1869

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Die Gründerväter der deutschen Genossenschaftsbewegung

Friedrich Wilhelm Raiffeisen
1818 - 1888



Hermann Schulze-Delitzsch
1808 - 1883

Victor Aimè Huber
1800 - 1869

Gründung einer Genossenschaft

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Erfordernisse

- Zur Gründung einer Genossenschaft sind mindestens drei Mitglieder erforderlich, die eine Satzung beschließen
- In der Satzung muss das Unternehmensziel festgelegt werden.
- Die Genossenschaft muss sich regelmäßig einer Prüfung unterziehen und deshalb einem genossenschaftlichen Prüfungsverband angehören
- Das Gründungsverfahren wird mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister abgeschlossen
- Jedes Mitglied zeichnet einen oder mehrere Geschäftsanteile. Die Höhe eines Anteils wird von den Mitgliedern in der Satzung festgelegt.

Die 4 Grundprinzipen einer Genossenschaft

Selbsthilfe

Bürger schließen sich zusammen, um gemeinsam ein Ziel zu erreichen.
Es gilt das Gleichbehandlungsprinzip

Selbstverwaltung

Nur Mitglieder können Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied sein.

Selbstverantwortung

Mitglieder bringen das erforderliche Kapital selbst auf und übernehmen in Höhe ihrer Einlage die Haftung

Solidarität

Mitglieder sind verantwortlich für das Wohl des Ganzen und treten füreinander ein

Wirtschaftliche Betätigung von Genossenschaften

Kreditgenossenschaften
(Volksbanken, Spar,- und Darlehenskassen)

Wohnungsbaugenossenschaften
(Neubau und Vermietung von Wohnungen)

Weitere:

- Bezugsgenossenschaften der Landwirte
- Einkaufsgenossenschaften
- Absatzgenossenschaften
- Winzergenossenschaften
- Friedhofsgenossenschaften
- Energiegenossenschaften
- Und viele andere

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

2007/2010

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Die Ideengeber für die Mehrgenerationenwohnanlage Straße des Bohrhammers 3 in Herne

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

„Wir wollen mit jungen Leuten zusammen wohnen und gemeinsam alt werden.

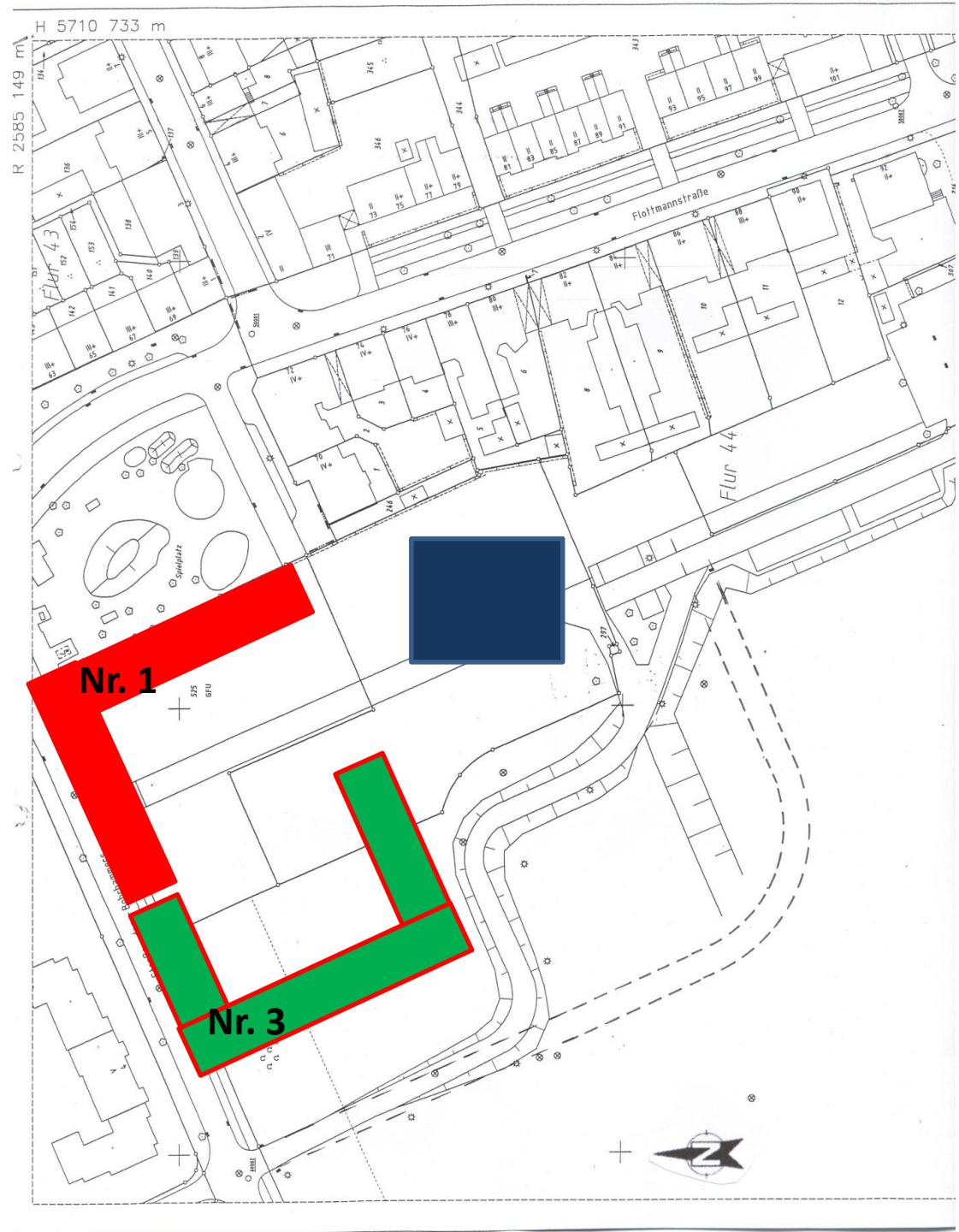
Wir sind trotz staatlicher Zuschüsse finanziell nicht in der Lage eine eigene Baugenossenschaft zu gründen.

In der Rechtsform „Verein“ geben uns die Banken keine Dauerfinanzierungskredite.

Kann der Herner Wohnungsverein für uns eine Mehrgenerationen-wohnanlage bauen?

Helfen Sie uns!““

Das Leben in einer Mehrgenerationenwohnanlage



wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne

Freigelände:
Straße des Bohrhammers
ca. 16.000 qm Fläche
(Industriebrache)

Die Bebauung ist in drei Abschnitten vorgesehen:

- **Seniorenwohnanlage 38 WE (fertig)**
- **Fläche für Mehrgenerationen-wohnanlage**
- **Pflegezentrum (in Planung)**

In Workshop wurden die Wohnungsgrundrisse entwickelt

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Mehrgenerationenwohnanlage
Straße des Bohrhammers 3, Herne

- 1 Wohngebäude mit 32 Wohnungen
- 26 Stellplätze und 6 Garagen
- Gemeinschaftsanlagen
- Gästeappartement
- 4.000 m² Gartengelände
- Passivhaus, Gründach, Solarthermie
- Glasfaser-Internetanschluss bis 400 Mbit/s

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Wohnungsmix

Zehn 4-Zimmer-Wohnungen für Familien mit Kindern

Zehn 2- bzw. 3- Zimmer-Wohnungen für 2-Personenhaushalte

Zwölf 2- und 3-Zimmer-Wohnungen für Senioren

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Wie wurde finanziert?

- Keine Inanspruchnahme öffentlicher Mittel (Finanzierungsauflagen NRW sind mit der Idee des gemeinsamen Wohnens nicht kompatibel)

- Finanzierung mit Kapitalmarktmitteln

- Zuschüssen für innovative Techniken (z.B. für Lüftungsanlage, Gründach, Wärmepumpe)

- Eigenkapital

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

2009

Baugenehmigung/Baubeginn

Auflagen unseres Aufsichtsrates

- Generationengerechte Belegung der Wohnungen
- Belegung der Familienwohnungen mit mindestens 10 Kinder
- Gründung eines Vereins durch die künftigen Bewohner
- Prüfung eines Selbstverwaltungsvertrages

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Regelungen im Selbstverwaltungsvertrag

1. Inkasso
2. Wohnungsbelegung/Auswahlverfahren/Nutzungsvertrag
3. Hausordnung
4. Gemeinschaftsanlagen
5. Außenanlagen
6. Durchführung der Hausordnung/Verkehrssicherungspflichten
7. Instandhaltungen
8. Gestörte Nutzungsverhältnisse
9. Betriebskostenabrechnungen
10. Gegenseitige Informationen/Vertragslaufzeit

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Oktober 2010

Bezug der Wohnanlage

Trotz intensiver Bemühungen ziehen schließlich nur drei minderjährige Kinder in die Wohnanlage ein.

Impressionen
„Straße des Bohrhammers 3, Herne

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Organisations- und Informationstafeln der Hausgemeinschaft

Genossenschaftspreis 2011

verliehen durch Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) sowie dem Bundesminister für Bauen und Wohnen, Berlin

Agenda-Preis 2008

Preis der Oberbürgermeisters der Stadt Herne

Klaus-Novy-Preis 2012

bundesweiter Wettbewerb für innovative genossenschaftliche Wohnprojekte

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Fazit

Bestandsgenossenschaften sind aus ihrer Tradition heraus der ideale Partner für Nachfragegruppen (Senioren-, Beginen-, Mehrgenerationenwohnen etc.)

Sie sollten die Ideen dieser Nachfragegruppen aufnehmen und ihnen Angebote unterbreiten.

Die neuen Bewohner fühlen sich als Eigentümer und pflegen „ihr Eigentum“

Die Wohnzufriedenheit bei den Bewohnern ist hoch – geringe Probleme.

Die Schwierigkeiten im täglichen Zusammenleben dürfen nicht unterschätzt werden

wohnen.
leben.
wohlfühlen.

Wohnungs Verein Herne eG

Danke für Ihre Aufmerksamkeit