



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR SOZIALES,
ARBEIT, GESUNDHEIT
UND DEMOGRAFIE

BÜRGERGENOSSENSCHAFTEN FÜR HILFSNETZWERKE UND NEUE WOHNFORMEN



IMPRESSUM

Herausgeber:

Ministerium für Soziales, Arbeit,
Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz
Referat für Öffentlichkeitsarbeit
Bauhofstraße 9
55116 Mainz
www.msagd.rlp.de

Gestaltung: Monika Kaemper – Kommunikationsdesign

Druck: W.B. Druckerei GmbH

Stand: März 2018

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen / Wahlwerbern oder Wahlhelferinnen / Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einer politischen Gruppe verstanden werden könnte.

BILDNACHWEISE

Titelbild: fotolia

Genossenschaft am Pulvermaar Grillenfeld

Wohnerei Kusel

Bürgergenossenschaft Biberach

Wohngenossenschaft Am Beutelweg Trier

INHALT

Grußwort	04
Genossenschaften: Für alle, die gemeinsam gestalten wollen	06
Praxisbeispiel 1: Sorgende Gemeinschaft und Senioren-Wohnen mit der „Genossenschaft am Pulvermaar“ in Gillenfeld	08
Praxisbeispiel 2: Das Gemeinschaftliche Wohnprojekt „Wohnerei“ in Kusel	10
Praxisbeispiel 3: Gegenseitige Hilfen und bezahlbares Wohnen mit den Bürgergenossenschaften in Biberach.....	12
Praxisbeispiel 4: Soziale Stadtentwicklung und bezahlbares Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg in Trier.....	14
Informationen für Genossenschaftsgründer	16
Informations- und Beratungsangebote zu Wohn- und Quartiersprojekten in Rheinland-Pfalz	17
Ausgewählte Fördermöglichkeiten für Wohn- und Quartiersprojekte	18



GRUSSWORT

Vor 200 Jahren wurde Friedrich Wilhelm Raiffeisen geboren. Seine Genossenschaftsidee hat die Welt verändert und ist ebenso einfach wie zeitlos: Solidarität und Selbsthilfe bekommen einen festen organisatorischen Rahmen, damit Menschen ihre gemeinsamen Ziele verfolgen und zusammen mehr erreichen können.

Die Rechtsform der Genossenschaft bewährt sich insbesondere dann, wenn wirtschaftliches Handeln in größerem Maßstab notwendig ist, aber andere Ziele im Fokus stehen als Profit und Wachstum. Deshalb entdecken auch Initiativen im Sozialbereich die Rechtsform der Genossenschaft mehr und mehr für sich. Das Land unterstützt solche Vorhaben im Rahmen der bestehenden Fördermöglichkeiten und spezieller Angebote für Genossenschaften.

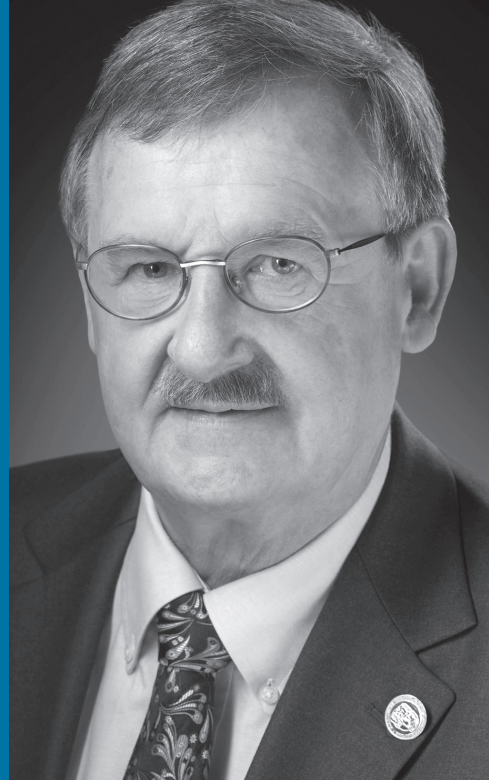
In dieser Broschüre zeigen wir anhand konkreter Bürgergenossenschaften für Hilfsnetzwerke und neue Wohnformen, wie der Genossenschaftsgedanke auch in diesem Bereich Früchte trägt.

Durch demokratische Entscheidungsstrukturen können sich die Mitglieder mit einbringen und gemeinsam Verantwortung übernehmen. Viele Genossenschaften sind regional verwurzelt und agieren auch als Unternehmen anders als renditeorientierte Gesellschaften. Auch dies wird anhand der Beispiel in dieser Broschüre sichtbar. Holen Sie sich Anregungen und Ideen für Ihr Projekt!

Sabine Bätzing-Lichtenthäler

Ministerin für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie des Landes Rheinland-Pfalz

Josef Zolk
Stellvertretender Vorsitzender der Deutschen
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft
10. Oktober 2017



GENOSSENSCHAFTEN: FÜR ALLE, DIE GEMEINSAM GESTALTEN WOLLEN

Die Genossenschaft hat Tradition – und sie ist modern. Ihre Geschichte reicht weit ins 19. Jahrhundert zurück. Einer der Gründerväter ist der im Westerwald geborene Friedrich Wilhelm Raiffeisen, dessen 200. Geburtstag wir im Jahre 2018 feiern. „Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“, galt im 19. Jahrhundert und gilt heute unverändert. Und immer mehr Menschen schließen sich in Deutschland und weltweit zusammen, um ihre Anliegen gemeinsam zu vertreten. Auch deswegen hat die UNESCO die Genossenschaftsidee im Jahre 2016 in die Repräsentative Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen.

Durch die Genossenschaften kommt bürgerschaftliches Engagement im sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bereich jenseits von privaten und staatlichen Wirtschaftsformen zum Ausdruck. Die Genossenschaftsidee erweist sich als sehr dynamisch und einflussreich und eröffnet Bürgerinnen und Bürgern aller Bevölkerungsschichten gute Möglichkeiten der

gesellschaftlichen Teilhabe. Die Genossenschaftsidee trägt zur Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen bei und stellt sich durch kreative Veränderungen immer wieder neuen Aufgaben. Das zeigt sich gerade in den letzten Jahren in der steigenden Zahl neuer Genossenschaften und in der Vielfalt der Aufgabengebiete, in denen Genossenschaften gegründet werden: Die Spannweite reicht von der Dienstleistung und Beratung über den Bildungs- und Kulturbereich bis zur Energie, der Nahversorgung und dem breiten Feld der sozialen Infrastruktur, wobei hier verstärkt auch wieder die traditionelle genossenschaftliche Idee des Wohnungsbaus eine Rolle spielt; gerade für altersgerechte Wohnungsformen bieten sich genossenschaftliche Möglichkeiten besonders an.

Genossenschaften lassen sich einfach gründen. Auch das macht diese Unternehmensform so attraktiv. Außerdem zeichnen sich Genossenschaften durch transparente Strukturen, aktive Beteiligung und gleichberechtigte

„Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“.

Friedrich Wilhelm Raiffeisen

Mitbestimmung der Mitglieder aus: Bei den Genossenschaften stehen die Mitglieder und deren Nutzen im Mittelpunkt.

GENOSSENSCHAFTEN SIND IMMER BÜRGERGENOSSENSCHAFTEN.

Und der Zweck einer Genossenschaft ist nicht auf kurzfristige Kapitalrendite ausgerichtet, sondern auf langfristiges erfolgreiches wirtschaftliches Handeln und auf den Nutzen für die Mitglieder. Das machte den Reiz von Genossenschaften in der Vergangenheit aus und ist in der Gegenwart wieder sehr gefragt. Und wo Kriterien wie Regionalität, Versorgungssicherheit, Kräftebündelung, Bürgerbeteiligung wichtig sind, gibt es zur Rechtsform Genossenschaft keine Alternative.

Der demografische Wandel fordert neue Lösungen, Bürgerinnen und Bürger wollen sich stärker engagieren und ihr Umfeld mitgestalten, da bieten die Genossenschaften vielfältige Möglichkeiten. Genossenschaften stellen eine einfache Möglichkeit dar, die kleinen und großen Herausforderungen unserer Zeit gemeinsam mit Gleichgesinnten anzupacken und umzusetzen. Der Vielseitigkeit der Genossenschaften sind kaum Grenzen gesetzt.

Der Genossenschaftsidee liegt eine demokratische Unternehmensverfassung zu Grunde. In ihrer Genossenschaft sind die Mitglieder gleichzeitig Entscheidungsträger, Geschäftspartner und Kapitalgeber. Jedes Mitglied hat grundsätzlich eine Stimme – unabhängig von der Höhe der finanziellen Beteiligung. Damit hat jedes Mitglied das gleiche Gewicht bei Entscheidungen. Genossenschaften unterstützen ihre Mitglieder, gemeinsame Ziele zu verfolgen, die der Einzelne alleine meist nicht erreichen kann.

Bürgerschaftlichem Engagement kommt heute und in der Zukunft eine immer größere Bedeutung zu. Wir haben es selbst in der Hand, unsere Zukunft mitzugestalten. Um Menschen für eine gemeinsame Sache zu motivieren und sie einzubinden, gewinnen Faktoren wie Mitbestimmung und Transparenz verstärkt an Bedeutung. Hierfür stehen Genossenschaften. Sie bieten dafür vor Ort notwendige Strukturen und einen sicheren Rechtsrahmen. Und sie lassen sich einfach gründen und die Mitglieder entscheiden selbst, welche Projekte sie anpacken wollen.

Raiffeisen hatte eine starke Idee: „Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“.



PRAXISBEISPIEL 1: SORGENDE GEMEINSCHAFT UND SENIOREN-WOHNEN MIT DER „GENOSSENSCHAFT AM PULVERMAAR“ IN GILLENFELD

Die Genossenschaft am Pulvermaar – eine sorgende Gemeinschaft eG (kurz: Genomaar) wurde mit zwei großen Zielen gegründet: Dem Aufbau einer „sorgenden Gemeinschaft“ rund um die Gemeinde Gillenfeld und dem Bau einer 13 Wohneinheiten umfassenden barrierefreien Wohnanlage mit kleiner Wohn-Pflege-Gemeinschaft („Florinshof“). Das Wohnprojekt soll den Bewohnern einen zeitgemäßen Wohnraum ohne Barrieren und wenn gewünscht, ein Leben in Gemeinschaft ermöglichen. Die Genossenschaft koordiniert ein Netzwerk aus bürgerschaftlich organisierten Hilfs- und Freizeitangeboten. Damit werden auch über den Florinshof hinaus ältere Bewohner rund ums Pulvermaar unterstützt, die Gemeinschaft gefördert und der Vereinsamung entgegen gewirkt. Auch die Einbindung eines professionellen Pflegedienstes in das Hilfsnetzwerk ist vorgesehen.

ECKDATEN

- Anzahl der Genossenschaftsmitglieder: 114 (Stand Mitte 2017). Davon über 100 Fördermitglieder, die mindestens ein Anteil von 500 EUR gezeichnet haben
- Barrierefreie Wohnanlage für 20-25 Personen: 12 Wohnungen plus Gemeinschaftswohnung für Senioren-WG, Öffentlicher Gemeinschaftsraum, Gewerberäume für einen professionellen Pflegedienst
- Koordinierungsstelle für bürgerschaftlich getragene Hilfs- und Beteiligungsangebote wie Fahr- und Einkaufsdienste, Bewegungsangebote, Begegnung von Jung und Alt, z.B. durch KiTa-Lesepaten oder Spielen in der Schule, Treffen zum gemeinsamen Kochen und Essen, Vernetzung und Bewerbung weiterer Angebote von Ortsgemeinden, sozialen Trägern, Vereinen, etc.

ENTWICKLUNG UND FÖRDERUNG

Der ursprünglich aus einem Moderationsprozess der Dorferneuerung entstandene „Arbeitskreis Innenentwicklung“ hat in einem Prozess von etwa 5 Jahren intensiv nach geeigneten Immobilien und einem externen Partner für die Umsetzung seiner Ideen gesucht. Schließlich wurde den Beteiligten jedoch klar, dass „kein solcher Investor oder weißer Ritter nach Gillenfeld kommen würde“. Sowohl die lokalen Pflegedienste als auch die überörtlichen Akteure sahen keine Möglichkeit, in Gillenfeld eine solche neue Wohnform zu bauen oder zu betreiben. Und so wurde im Herbst 2014 nach mehreren Bürgerversammlungen die Genossenschaft mit 35 Gründungsmitgliedern gegründet, um die Vision aus eigener Kraft zu verwirklichen.

Auf ihrem Weg zur Umsetzung hat die Initiative viel Unterstützung erfahren und verschiedene Beratungs- und Förderangebote des Landes genutzt. In der frühen Phase wurde der Arbeitskreis „Innenentwicklung“ in einem LEADER-Projekt der Gemeinde von einem regional tätigen Beratungsbüro unterstützt. Bei der Gründung der Genossenschaft standen die Volksbank RheinAhr-Eifel und der Rheinischwestfälische Genossenschaftsverband beratend zur Seite.

Durch eine Anerkennung als Modellkommune für ein Programm des GKV-Spitzenverbands zur Entwicklung neuer Wohnformen konnte unter anderem die o.g. Koordinierungsstelle für die ersten Jahre finanziert werden. Durch den Landeswettbewerb „Mehr Mitte Bitte“ erhielt das Projekt einen hochwertigen Gebäudeentwurf. Auch die vom Land finanzierte Landesberatungsstelle „Neues Wohnen“ und die Servicestelle für kommunale Pflegestrukturplanung und Sozialraumentwicklung begleiteten die Kommune und die Genossenschaft intensiv mit fachlichem Rat.

ARGUMENTE FÜR DIE ORGANISATIONSFORM GENOSSENSCHAFT

Der Bau konnte nur durch breite Beteiligung aus der Region finanziert werden. Die Genossenschaft wurde hierfür als die beste Organisationsform betrachtet. Argumente: Viele können sich beteiligen, auch mit relativ kleinen Beiträgen. Dies fördert die Akzeptanz, aber auch die Bereitschaft, sich in „sein“ Projekt (Sorgende Gemeinschaft, Wohnprojekt(e)) einzubringen. Als Genossenschaft ist der Träger des Wohnprojektes den Mitgliedern und damit den Bewohnerinnen und Bewohnern verpflichtet und handelt in ihrem Interesse. Gleichzeitig haben die Bewohnerinnen und Bewohner (als Mitglieder) ein demokratisches Mitbestimmungsrecht. Damit wird bereits durch die Trägerstruktur gesichert, dass die Ausrichtung auf die Bedarfe und Ansprüche der älteren Bewohner im Fokus steht.

Für den Florinshof wäre alternativ ein „normales“ Wohneigentumsprojekt in Frage gekommen, bei dem die einzelnen Wohnungen an unterschiedliche Eigentümer verkauft worden wären. Die Genossenschaft hatte jedoch den Vorteil, dass die Bewohner eine Hausgemeinschaft bilden und Einfluss nehmen können auf die Auswahl der Mitbewohner.

ERFOLGSBEDINGUNGEN

Von besonderer Bedeutung war aus Sicht der Initiatoren, dass der Arbeitskreis – mit externer Unterstützung – immer selbst vom Sinn und der Bedeutung des Vorhabens für Gillenfeld überzeugt war und als „12-Zylinder“-Motor die Entwicklung vorantrieb. In mehreren Rückkopplungen mit der Öffentlichkeit entstand beim Arbeitskreis die Überzeugung, dass das Vorhaben gewünscht und für die Entwicklung von Gillenfeld und der Region von großem Vorteil ist. Insofern können die zwei Bürgerversammlungen – neben der Gründung der Genossenschaft - als „Durchbrüche“ bezeichnet werden.



PRAXISBEISPIEL 2: DAS GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKT „WOHNEREI“ IN KUSEL

Die Wohnerei in Kusel ist ein Beispiel für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, das abseits der Ballungsräume entstanden ist und durch seine überschaubare Größe als Orientierungspunkt für ähnliche Vorhaben im ländlichen Raum dienen kann. Das Genossenschaftsprojekt steht unter dem Motto „Leben, Arbeiten und Wohnen mit ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Nachhaltigkeit im Kreis Kusel“. Familien und Alleinstehende unterschiedlichen Alters leben in neun Wohnungen, die zugleich als Rückzugsraum und als Ausgangspunkt für das Gemeinschaftliche betrachtet werden. Gemeinschaftswohnflächen und gemeinsame Unternehmungen dienen dazu, die Begegnung von Menschen zu fördern. Jung und Alt sollen sich mit ihren Bedürfnissen, Fähigkeiten und Ideen einbringen können.

ECKDATEN

- Genossenschaftsprojekt
- Neun barrierefreie Wohnungen
- Kaltmiete 4,25 €/m²
(nach Erwerb von Genossenschaftsanteilen)
- Aufzug und Außengalerie
- Gemeinschaftswohnflächen
- Gästezimmer
- Förderung: Soziale Mietwohnraumförderung, auch für Gemeinschaftswohnung

ENTWICKLUNG UND ORGANISATION

Für das Neubauprojekt der Wohnerei Kusel haben die Initiatoren eine eigene Genossenschaft gegründet, die den Bau verantwortet und später die Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder vermietet. Die Bewohnerinnen und Bewohner konnten bereits in der Planungsphase den Zugschnitt ihrer späteren Wohnungen nach ihren Bedürfnissen ausrichten. Die Genossenschafts-



mitglieder zeichneten Genossenschaftsanteile in Höhe von 25 Prozent der anteiligen Gesamtkosten für ihre jeweiligen Wohnungen. Ein wichtiger Faktor für die Verwirklichung der Wohnerei Kusel war auch die Unterstützung durch die Kommune, zum Beispiel bei der Grundstückssuche, bei der Anpassung des Bebauungsplans und durch eine unbürokratische Baugenehmigung.

ARGUMENTE FÜR DIE ORGANISATIONSFORM GENOSSENSCHAFT

Die Form der Genossenschaft wurde gewählt, um das gesamte Projekt jeglicher Spekulation zu entziehen. Grundstück und Gebäude gehören der Genossenschaft. Diese vermietet sie an die Genossen. Genosse kann nur der sein, der in der Wohnerei wohnt. So ist jeder Genosse Mieter und Vermieter. Diese Autonomie der Mieter hat sich bewährt, indem regelmäßig in gemeinsamen Sitzungen die Belange der Genossenschaft und die Belange der Bewohner besprochen und entschieden werden. Bei den Entscheidungen gilt die Grundregel „ein Mensch, eine Stimme“. So steht es auch in der Satzung der Wohnerei Kusel eG: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere, ökologisch und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Insbesondere fördert die Genossenschaft selbstbestimmtes sowie gemeinschaftliches Wohnen ihrer Mitglieder.“

FÖRDERUNG

Soziale Mietwohnraumförderung: Die Wohnerei Kusel wurde vom Land durch ein Darlehen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bei der Investitions- und Strukturbank (ISB) unterstützt. Dafür wurden neun Wohnungen mit insgesamt 654 Quadratmetern und der Aufzug als förderungsfähig anerkannt, darunter eine Gemeinschaftswohnung. Die Darlehen in der sozialen Wohnraumförderung können durch ihre nachrangige Absicherung ähnlich wie eine Bürgschaft wirken und können so den Eigenkapitalbedarf für die Verwirklichung eines Bauprojekts senken. Förderung auch für Gemeinschaftswohnung: In gemeinschaftlichen Wohnprojekten kann eine geförderte Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden, wenn mindestens zehn Wohnungen in einer Wirtschaftseinheit geschaffen und von diesen mindestens 50 Prozent gefördert werden. Damit trägt die soziale Wohnraumförderung des Landes auch der Bedeutung von Gemeinschaftseinrichtungen in innovativen Wohnprojekten Rechnung.



PRAXISBEISPIEL 3: GEGENSEITIGE HILFEN UND BEZAHLBARES WOHNEN MIT DEN BÜRGERGENOSSENSCHAFTEN IN BIBERACH

Unter dem Motto „Wir aktiv“ setzen sich in Biberach (Oberschwaben) zwei neu gegründete Bürgergenossenschaften für gegenseitige Hilfen und bezahlbare, bedarfsgerechte Wohnangebote ein: Die 2015 gegründete BürgerSozialGenossenschaft Biberach und die BürgerWohnungsGenossenschaft Biberach (2016), die personell und organisatorisch eng vernetzt sind. Sie bieten rund 250 Mitgliedern eine Plattform, auf der diese sich begegnen, sich gegenseitig unterstützen sowie im Großen wie im Kleinen gemeinsam anpacken. Dabei hat „Wir aktiv“ ganz unterschiedliche Zielgruppen und deren spezielle Herausforderungen im Blick: Familien oder Alleinerziehende, die Beruf und Kindererziehung vereinbaren müssen; Menschen, die neben dem Beruf Pflegefälle zu betreuen haben; ältere oder kranke Menschen, die auf Unterstützung angewiesen sind oder zu vereinsamen drohen.

ECKDATEN

- Zusammen ca. 250 Mitglieder
- Genossenschaftsbüro zur Koordinierung ehrenamtlicher Hilfen im Alltag
- Geleistete Arbeitszeit kann auf einem Wertkonto angespart oder direkt mit einem finanziellen Aufwandausgleich honoriert werden.
- Eine Stunde Hilfe kostet im Schnitt 12 Euro, davon 2 Euro für den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft.
- Separate Wohngenossenschaft zum Aufbau seniorengerechter Wohnungen und gemeinschaftlicher Wohnformen für breite Bevölkerungsschichten, Jung und Alt, zu bezahlbaren Konditionen.
- Mitglieder erwerben lebenslanges Wohnrecht, wenn sie 1/5 der Finanzierungskosten für ihre Wohnungen als Eigenkapital mit einbringen.
- Eigenkapital kann auch über regelmäßigen Zukauf von Anteilen eingebracht werden.

EHRENAMTLICHE HILFEN, PROFESSIONELL ORGANISIERT

Die Genossenschaft bildet einen professionellen Rahmen für eine große Vielfalt an ehrenamtlichen Hilfsdiensten: Hilfs- und Begleitdienstleistungen wie Besuchs- und Krankendienste, Kinderbeaufsichtigung, Spazieren gehen, Fahrdienste, Unterstützung bei Arzt- und Apothekengängen. Haushaltsnahe Dienstleistungen wie Einkaufen, Gartenarbeit, Reparaturen, Haustierbetreuung und Hilfen im Umgang mit technischen Geräten. Hinzu kommen Beratungshilfen z.B. bei Anträgen zur Pflegeversicherung, bei steuerlichen und rechtlichen Fragen, in finanziellen Angelegenheiten und bei Behördengängen.

Ein Genossenschaftsbüro hat die Aufgabe, sämtliche organisatorische und rechtliche Angelegenheiten zu übernehmen, damit sich die Helferinnen und Helfer frei von bürokratischen Fragen auf ihre Arbeit von Mensch zu Mensch konzentrieren können: Hier werden die Abläufe gesteuert, Vertretungen sichergestellt und Versicherungsschutz organisiert. Auch Buchhaltung, steuerliche Abgaben und die Einbindung der Pflegeversicherung erfolgen hier.

ARGUMENTE FÜR DIE ORGANISATIONSFORM GENOSSENSCHAFT

Für die Gründer der Biberacher Genossenschaften steht diese Form der Organisation für die gemeinsame und zugleich eigenverantwortliche Suche

nach Lösungen: Die demokratische Entscheidungsfindung schafft in ihren Augen Transparenz und Vertrauen. Auch die obligatorische Prüfung der Geschäfte durch einen Genossenschaftsverband wird explizit als Vorteil gesehen, weil dies allen beteiligten Sicherheit gibt.

Speziell für die Biberacher Wohngenossenschaft betonen die Initiatoren aber auch die Vorteile der hohen „Beweglichkeit“ der Genossenschaftsanteile in der Wohnungsgenossenschaft: Sie sind zwar eine Form von Wohneigentum, binden einen jedoch nicht an eine bestimmte Immobilie. Die Genossenschaftsanteile können bei Rückgabe der Wohnung jederzeit wieder verkauft oder auch vererbt werden, ohne dass man sich um die Wohnung weiter kümmern muss.

ERFOLGSBEDINGUNGEN

„Wir drei Rentner.“ So bezeichnen sich die heutigen Vorstandskollegen zuweilen selbst. Hinter diesem Understatement verbirgt sich eine wichtige Erfolgsbedingung: Eine Gruppe engagierter Personen brachte sowohl einschlägige Berufserfahrung (Genossenschaftsbanken, Architektur, Medizin) und die nötige Zeit mit, als auch den Willen, mit diesen Ressourcen gemeinsam etwas „menschlich Sinnvolles“ zu unternehmen und auf die Beine zu stellen.



PRAXISBEISPIEL 4: SOZIALE STADTENTWICKLUNG UND BEZAHLBARES WOHNEN MIT DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT AM BEUTELWEG IN TRIER

Ein Teilbereich von Trier-Nord, der Bereich um den Beutelweg und die Thyrsusstraße, galt lange als sozialer Brennpunkt. Die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG (WOGEBE) wurde mit dem selbst gewählten Anspruch gegründet, Verantwortung für eine ganzheitliche Quartiersentwicklung übernehmen. Sie sichert dauerhaft preisgünstigen Wohnraum und leistet vor Ort Quartiersmanagement und Sozialarbeit, um die Lebensverhältnisse im Quartier in Zusammenarbeit mit den sozialen Trägern zu verbessern: Die Genossenschaft arbeitet dafür, das Wohnumfeld weiter zu verbessern und das frühere Negativ-Image des Stadtteils abzubauen, aber auch die Bewohnerinnen und Bewohner direkt bei der Stabilisierung ihrer persönlichen Lebenssituation zu unterstützen.

ECKDATEN

- 600 Mitglieder (Stand 1/2018)
- 520 Wohnungen in 102 Gebäuden
- Überwiegend preisgebundene Mietwohnungen
- Durchschnittsmiete 5,08€ (Stand Sommer 2017)
- Sozialpädagogische Begleitung der Bewohnerschaft
- Stadtteilbüro des Quartiersmanagements im Rahmen der Sozialen Stadt
- Vertraglich vereinbarte Kooperation mit der Stadt Trier
- Förderung u.a. durch einen Zuwendungsvertrag mit der Stadt Trier, Landesförderung für die Sozialarbeit und Soziale Wohnraumförderung des Landes.

ENTWICKLUNG UND BESONDERHEITEN

Die Idee zur Genossenschaftsgründung entstand in der Sozialarbeit des Bürgerhauses Trier-Nord

Ende der 1980er Jahre. Viele der damaligen Bewohner waren abhängig von staatlichen Transferleistungen und in der eigenen Lebensgestaltung von professioneller Begleitung und Beratung. Die Stadt Trier finanzierte für die Gründungsphase von 5 Jahren einen Beratungsvertrag mit einem Sozialplanungsbüro, übernahm eine Bürgschaft für den Ankauf von Wohnungen und richtete die Stelle eines Sozialarbeiters zur Begleitung und Beratung der Mitglieder- und Bewohnerschaft ein.

Vor allem in der Gründungszeit der Genossenschaft beteiligte sich die Bewohnerschaft tatkräftig an vorbereitenden Arbeiten zur Sanierung ihrer Wohnungen. Im Rahmen arbeitsmarktpolitischer Qualifizierungsinstrumente konnten erwerbslose Bewohnerinnen und Bewohner an das Erwerbsleben herangeführt werden, um anschließend ggf. einen Ausbildungsberuf zu erlernen. Auch in den Jahren 2008-2012 wurde eine Gruppe von Bewohnerinnen und Bewohnern dazu aktiviert, unter Anleitung bei der Sanierung ihrer Häuser mitzuwirken. Viele von ihnen waren langzeitarbeitslos und wurden durch die Maßnahme darin unterstützt, ihr Leben in stärkerem Maße wieder eigenverantwortlich zu führen.

Die WOGEBE beschäftigt inzwischen mehrere Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter, deren Aufgabengebiet vor allem die Einzelfallhilfe für die Bewohnerschaft ist. Außerdem ist die WOGEBE im Auftrag der Stadt Trier Anstellungsträgerin für das Quartiersmanagement „Soziale Stadt“ in Trier-Nord. Dazu gehört auch der Einbezug der Bewohnerschaft bei der Umsetzung der Maßnahmen sowie die Koordinierung der Sozialen Akteure im Quartier.

ARGUMENTE FÜR DIE ORGANISATIONSFORM GENOSSENSCHAFT

Die Organisationsform einer Genossenschaft passte nach Überzeugung der Gründer gut zu ihren Zielen. Die Bewohnerschaft wurde zu einer Gemeinschaft von Eigentümern, die alle satzungsgemäß über die genossenschaftlichen Strukturen

Verantwortung und Mitspracherecht für das gemeinsame Eigentum haben. Der sozialpädagogische Aspekt, dass durch die Mitgliedschaft in dieser Genossenschaft das Selbstbewusstsein und das Selbstbild ihrer Mitglieder stiegen, war für die überwiegend in diesem Bereich tätigen Gründer ein sehr erwünschter Nebeneffekt. Dass alles erwirtschaftete Kapital wieder unmittelbar in die Genossenschaft investiert wird und nicht dem Profitstreben Dritter unterworfen ist, stärkt zudem das Vertrauen der Mitglieder in das Unternehmen.

ERFOLGSBEDINGUNGEN

Den Gründern der Genossenschaft gelang es, Unterstützungs- und Kooperationsstrukturen auf kommunaler und Landesebene aufzubauen, ohne die die Genossenschaft dauerhaft keinen Bestand gehabt hätte. Das soziale Anliegen, das mit der Genossenschaftsgründung verbunden war, motivierte immer wieder auch Einzelpersonen und überzeugte in Verwaltung und Politik.

Neben der o.g. städtischen Unterstützung in den Gründungsjahren half die gute Vernetzung mit der Verwaltung auch 2008 dabei, nach einer finanziellen Schiefelage eine dauerhaft sichere Basis für ein solides Wirtschaften der WOGEBE zu schaffen. Es hatte sich herausgestellt, dass der ehemalige „soziale Brennpunkt“ nicht allein mit genossenschaftlichem Engagement saniert werden konnte. Deshalb wurde ein Zuwendungsvertrag mit der Stadt geschlossen. Darin ist geregelt, dass die WOGEBE konkrete Aufgaben aus dem Bereich kommunaler Daseinsvorsorge übernimmt und wie diese Leistungen finanziell abgegolten werden. Wichtig ist auch der „Erbbaurechtsvertrag“: Die Stadt Trier übernahm Grund und Boden der Genossenschaft und verpachtete diesen gegen Zahlung eines Erbbauzinses an die WOGEBE. Durch diese Vereinbarungen kann die Genossenschaft seither auf einer gesicherten Grundlage arbeiten.

INFORMATIONEN

INFORMATIONEN FÜR GENOSSENSCHAFTS-GRÜNDER

Webseite des DGRV

Diese Internetseite des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbands bietet im Menüpunkt „Genossenschaftsgründung“ zahlreiche Ideen und Konzepte, die bereits erfolgreich in Form von Genossenschaften umgesetzt wurden – viele davon auch im ländlichen Raum. Es gibt Tipps und Materialien für die Schritte zur Genossenschaftsgründung. Darüber hinaus finden neu gegründete Genossenschaften hier Hilfestellung für Herausforderungen in der Nachgründungsphase.

www.genossenschaften.de

Gründungsberatung für Initiativen aus Rheinland-Pfalz:

Genossenschaftsverband –
Verband der Regionen e.V.

*Wilhelm-Haas-Platz, 63263 Neu-Isenburg
Telefon: 069 / 6978-3133 und -3181*

Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft

Die Gesellschaft widmet sich laut Satzung der „Pflege und Würdigung des Lebenswerkes von Friedrich Wilhelm Raiffeisen und seines in Schriften und Reden überkommenen geistigen Erbes“ und der „Förderung des darauf beruhenden Genossenschaftsgedankens in Deutschland“.

*Westerwald Bank eG Volks- und Raiffeisenbank
Neumarkt 1-5, 57627 Hachenburg*

Telefon: 02662 / 961 220

E-Mail: info@raiffeisen-gesellschaft.de

www.raiffeisen-gesellschaft.de

DGRV - Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V.

Der DGRV - Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. ist Spitzenverband der deutschen Genossenschaftsorganisation. Satzungs-mäßige Aufgabe des DGRV ist die Förderung und Entwicklung des Genossenschaftswesens und des genossenschaftlichen Prüfungswesens. Der DGRV ist zudem einer der Prüfungsverbände, bei denen Genossenschaften Mitglied werden müssen. Der Verband arbeitet mit den anderen Genossenschaftsverbänden eng zusammen, z.B. in den Bereichen Beratung und Fortbildung.

Pariser Platz 3, 10117 Berlin

Telefon: 030 / 726 220-900

E-Mail: info@dgrv.de

www.dgrv.de

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Der GdW und seine regionalen Prüfungsverbände haben ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Unterstützung der Neugründung von Genossenschaften entwickelt: Zu den Maßnahmen gehört auch eine kostenlose Erstberatung von Gründungsinitiativen und kostenlose Informationsmaterialien.

Mehr dazu auf der Webseite

www.genossenschaften-gründen.de

Kontakte für Initiativen aus Rheinland-Pfalz:

VdW südwest:

Telefon: 069 / 9 70 65-178 und -157

www.vdwsuedwest.de

VdW Rheinland Westfalen:

Telefon: 0211 / 169 98-59 und -56

www.vdw-rw.de

INFORMATIONEN- UND BERATUNGSANGEBOTE ZU WOHN- UND QUARTIERSPROJEKTEN IN RHEINLAND-PFALZ

www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de

Diese Themenseite des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie informiert über gute Beispiele für innovative Wohnformen in Rheinland-Pfalz, über Beratungsangebote und Fördermöglichkeiten auf Landes- und Bundesebene.

Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz

Die Landesberatungsstelle „Neues Wohnen Rheinland-Pfalz“ berät Privatpersonen, Initiativen, Kommunen und Unternehmen der Wohnungs- und Sozialwirtschaft zum gesamten Themenkomplex „Neue Wohnformen“: Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen, Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Wohnen in Aktiver Nachbarschaft sowie Wohnen mit Versorgungssicherheit im Quartier.

Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V.

Hölderlinstraße 8, 55131 Mainz

Telefon: 06131 / 20690

E-Mail: neues-wohnen@lzg-rlp.de

www.neues-wohnen.lzg-rlp.de

INFORMATIONEN

AUSGEWÄHLTE FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR WOHN- UND QUARTIERSPROJEKTE

Anschubförderung für innovative Wohn- und Quartiersprojekte:

Zuschüsse bis zu 10.000 € für Kosten für Moderation, professionelle Begleitung, Öffentlichkeitsarbeit, Personal- und Sachkosten oder Fachleute für innovative Projekte des Neuen Wohnens. Antragstellung über die Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz (s.o.).

Moderationsförderung für Bewohnergenossenschaftsinitiativen:

Mit der „Moderationsförderung für Bewohnergenossenschaftsinitiativen“ können Gruppen, die zur Schaffung von nachhaltig bezahlbarem und selbstgenutztem Wohnraum eine Bewohnergenossenschaft gründen möchten oder sich nach Gründung in der Realisierungsphase befinden, Hilfe durch externe Beratung erhalten. Antragstellung über die Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz (s.o.).

Landesförderung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung:

Darlehen und Tilgungszuschüsse für Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen, Modernisierung von Wohnraum, Gemeinschaftswohnungen und Gemeinschaftsräume. Informationen beim Beratungszentrum Wohnraumförderung der Investitions- und Strukturbank des Landes Rheinland-Pfalz.

Telefon: 06131 / 6172-1991

E-Mail: wohnraum@isb.rlp.de

www.isb.rlp.de

Landesförderprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“:

Innovative Projekte im Bereich des Wohnungs- und Städtebaus, die zukunftsweisend und übertragbar sind, können vom Land bezuschusst werden. Weitere Informationen auf www.fm.rlp.de unter „Themen“/„Bauen und Wohnen“ in der Rubrik „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“.

Landesförderung im Rahmen der Dorferneuerung:

Durch die Dorferneuerung soll eine nachhaltige und zukunftsbeständige Entwicklung des Dorfes unterstützt und das Dorf als eigenständiger Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum erhalten und weiterentwickelt werden. Ansprechpartner sind die Dorferneuerungsbeauftragten bei den Kreisverwaltungen.

Förderung im Rahmen des LEADER-Ansatzes des Entwicklungsprogramms EULLE:

Im Rahmen des LEADER-Ansatzes können Projekte des barrierefreien, gemeinschaftlichen Wohnens sowie zur Stärkung des sozialen Miteinanders gefördert werden. Voraussetzungen hierfür sind u.a., dass der Standort in einer LEADER-Regionen liegt, dass die Lokale LEADER-Aktionsgruppe in ihrem Entwicklungskonzept entsprechende Ziele verfolgt und das konkrete Projekt auswählt. Informationen auf:

www.eler-eulle.rlp.de unter „LEADER“.

Förderung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung/Städtebauförderung:

Innovative Wohnprojekte können direkt oder indirekt von den Programmen zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung profitieren, sofern der Standort in einem Fördergebiet liegt. Bezuschusst werden können sowohl investive Vorhaben als auch investitionsbegleitende Maßnahmen wie Entwicklungskonzepte und Bürgerbeteiligungen. Weitere Informationen unter:

www.mdi.rlp.de unter „Themen“/„Städte und Gemeinden“/Förderung“, dann „Städtebauliche Erneuerung“.

Landesförderung für Nachbarschaftsinitiativen:

Die Landesleitstelle „Gut leben im Alter“ unterstützt diese Initiativen für Projekte, die Menschen mit Unterstützungsbedarf bei alltäglichen Aufgaben helfen, in ihrer Aufbauphase bei Bedarf mit Fördermitteln für Sachkosten und Öffentlichkeitsarbeit. Informationen auf:

www.gutlebenimalter.rlp.de



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR SOZIALES,
ARBEIT, GESUNDHEIT
UND DEMOGRAPHIE

Bauhofstraße 9
55116 Mainz

www.msagd.rlp.de
www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de