

## Kooperative Wohn- und Stadtteilprojekte

# Dachgenossenschaften geben Aufwind

Die Idee der Dachgenossenschaft ist nicht neu. Bundesweit und auch in der Schweiz gibt es verschiedene Vorläufer, die sich für eine gute und bezahlbare Wohn- und Stadt(teil)entwicklung engagieren und entsprechende Projekte unterstützen. Nun ist die Ko-Operativ eG Nordrhein-Westfalen dazugekommen.

> Brigitte Karhoff und Horst Hücking

Quantitativ sind Dachgenossenschaften keine Nischenprojekte mehr. Gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte liefern sie gute Ansätze und Strategien für bezahlbares Wohnen im Quartier für viele. Vor allem sind sie eine wichtige Hilfe für die Projektinitiativen und Wohngruppen: Sie selbst müssen also keine eigene Genossenschaft gründen, sondern können Teil der Dachgenossenschaft werden. Diese engagiert sich gemeinsam mit ihnen für eine an Qualitäten orientierten Vergabe von (nicht nur städtischen) Grundstücken an Wohngruppen.<sup>1</sup> Damit vermindert sich der Aufwand für die einzelnen Projekte. Die Dachgenossenschaft fungiert zudem als

Netzwerkknoten für den Austausch von lokalen Initiativen und Projektgruppen.

### Die Ko-Operativ eG für Nordrhein-Westfalen

Initiiert wurde die Ko-Operativ eG von der WohnBund-Beratung NRW im Verbund mit dem bundesweiten Verband Wohnbund. An der Gründung wirkten die GLS Bank in Bochum, die Stiftung Trias, weitere Projekte und UnterstützerInnen mit.<sup>2</sup> In den Organen der Genossenschaft sind die Projekte und Initiativen sowie Partnerorganisationen und Einzelpersonen vertreten. Ko-Operativ eG hat sich dem Prüfungsverband für kleine und mittlere Genossenschaften (PKMG) in Berlin angeschlossen und ist seit 3. November 2017 im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bochum eingetragen. Die Dachgenossenschaft hat vor allem zwei Funktionen:

- Sie reduziert den Gründungs- und Verwaltungsaufwand, den ein einzelnes Projekt allein ansonsten zu bewältigen hätte, und
- sie sorgt für Vernetzung, Informationsaustausch und gegenseitige Unterstützung der Initiativen und Projekte.

Natürlich betreibt die Ko-Operativ eG NRW mit ihren NetzwerkpartnerInnen auch Fach- und Lobbyarbeit auf Landes-, kommunaler und Stadtteil-Ebene, um sozialorientierte Prozesse zu bewe-

gen. Bundesweit vernetzt ist sie unter anderem mit dem Wohnbund und dem Netzwerk Immovieliën.<sup>3</sup>

### Bezahlbares Wohnen und weitere Grundsätze

Die Projekte entwickeln in der Dachgenossenschaft gemeinsam Grundsätze und arbeiten an deren Umsetzung. Ihr geht es nicht nur darum, Wohnraum für und mit besonderen Zielgruppen zu schaffen, sondern sie will auch Stadtteilinitiativen an den Schnittstellen zwischen Wohnen, Arbeiten und Kultur sowie quartiersbezogene Hilfsstrukturen unterstützen. Klimaschutz und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden zählen ebenso zu den Grundsätzen wie eine von Beteiligung geprägte Architektur-, Planungs- und Baukultur. Mittel- bis langfristig soll es einen Solidartopf geben, mit dem die bestehenden Projekte der Dachgenossenschaft neue Initiativen unterstützen sollen.

### So funktioniert die Zusammenarbeit

Die Dachgenossenschaft bietet Entlastung für das Einzelprojekt und sichert diesem dennoch die langfristige Selbstverwaltung und Selbstbestimmung zu. Die einzelne Hausgemeinschaft entscheidet über alle ihr Projekt betreffenden Angelegenheiten.

Jedes Projekt stellt einen separaten tragfähigen Wirtschaftsplan auf, der mit den

#### Service

#### Dachgenossenschaften

Wogeno eG München  
[www.wogeno.de](http://www.wogeno.de)

Schanze eG Hamburg  
[www.schanze-eg.de](http://www.schanze-eg.de)

Selbstbau eG Berlin  
[www.selbstbau-eg.de](http://www.selbstbau-eg.de)

Wogeno Zürich  
[wogeno-zuerich.ch](http://wogeno-zuerich.ch)

beteiligten Banken und Fördergebern abgestimmt wird. Das erforderliche Eigenkapital wird von der jeweiligen Initiative oder Projektgruppe eingebracht – die wirtschaftliche Verantwortung verbleibt überwiegend im Projekt. Durch den Verbund wird das Risiko für jedes Projekt vermindert.

Der jeweilige Projektentwicklungsprozess erfolgt in einem organisierten Rahmen, strukturiert durch Qualifizierungsangebote der Dachgenossenschaft und der vom jeweiligen Projekt beauftragten ProjektentwicklerInnen.

### Drei, vier ... – viele Projekte

Seit dem Start der neuen Genossenschaft befinden sich drei und ganz aktuell ein viertes Projekt in der Umsetzungsphase. Diese ersten Projekte bilden den Kern der neuen Genossenschaft, mit ihren Ideen, Bedarfen und mit ihrer Initiative.

**Trialog Hilden:** Auf einem ehemaligen Kirchenstandort entsteht ein Neubau für mehrere Generationen in 25 an den Wünschen der Gruppe orientierten, barrierefreien und ökologischen Wohneinheiten.<sup>4</sup>

**Wohnkumpane Ückendorf:** In Gelsenkirchen-Ückendorf nennen sich die zukünftigen BewohnerInnen des ehemaligen Gemeindehauses der Heiligkreuzkirche in der Heidelberger Straße kurz „heidelnBürger“. Sie verstehen sich als eine solidarische, generationenübergreifende Wohn- und Arbeitsgemeinschaft in ihrem Stadtquartier.<sup>5</sup>

**Super wohnen im Supermarkt in Wuppertal-Cronenberg:** Im Zentrum des Stadtteils plant eine Projektgruppe im Verein „Lebendiges Wohnen an der Wupper“ ein generationenübergreifendes Wohnprojekt im Gebäude eines ehemaligen Supermarktes. Dort werden etwa 15 bis 17 abgeschlossene Wohnungen – teilweise mit öffentlichen Mitteln gefördert – samt Gemeinschaftsflächen, Garten und einem Ladenlokal entstehen.<sup>6</sup>

**Ehemalige Polizeiwache in Dortmund-Hörde:** Der Bau- und Liegenschafts-



Foto: viewsonic99 / Pixabay

betrieb Nordrhein-Westfalen hat Ende 2017 im Rahmen eines Bieterverfahrens die Immobilie auf den Markt gebracht. Ein Architekt hat sich durch den Urwald der Biet-Voraussetzungen gekämpft und den Zuschlag erhalten. Beabsichtigt ist der Erwerb von Grundstück und Gebäude durch die Ko-Operativ eG NRW, sofern die Voraussetzungen stimmen. Zwischenzeitlich gibt es eine Kerngruppe und für die Hälfte der 22 geplanten Wohnungen verbindlich Interessierte.<sup>7</sup>

Die bisherigen Beispiele machen das Potenzial der Projekte für gute und bezahlbare Wohnqualitäten deutlich. Sie alle schaffen mit eigenen und Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen.

So eine partnerschaftliche Kooperation zwischen dem Land, Kommunen, Dachgenossenschaft, Projektinitiativen und weiteren relevanten Akteuren weckt die Potenziale im Bestand und durch Neubau. Kleinräumige Entwicklungskonzepte, lokale Bündnisse fürs Wohnen, eine integrierte Quartiersentwicklungsstrategie, soziale Wohnraumförderung und

nicht zuletzt eine sozial orientierte Bodenpolitik können ein „Mehr davon“ beflügeln.

- 
- 1) siehe dazu auch die Dokumentation „Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten“, Berlin 2018, 35 Seiten, PDF auf [verein.fgw-ev.de](http://verein.fgw-ev.de): <http://gruenlink.de/1h1p>
  - 2) [www.wbb-nrw.de](http://www.wbb-nrw.de), [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de), [www.gls.de](http://www.gls.de), [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)
  - 3) [www.netzwerk-immovieliien.de](http://www.netzwerk-immovieliien.de)
  - 4) [www.trialog-hilden.de](http://www.trialog-hilden.de)
  - 5) [www.wohnkumpane.de](http://www.wohnkumpane.de)
  - 6) [www.lewowu.de](http://www.lewowu.de)
  - 7) [www.birgit-pohlmann-wohnprojekte.de](http://www.birgit-pohlmann-wohnprojekte.de)

Wer weitere Infos zur Ko-Operativ eG NRW haben möchte, wendet sich bitte an Brigitte Karhoff und Horst Hücking, Ko-Operativ eG NRW, c/o WohnBund-Beratung-NRW GmbH, [www.wbb-nrw.de](http://www.wbb-nrw.de), Ruf 0234/904400, [info@kooperativ-eg-nrw.de](mailto:info@kooperativ-eg-nrw.de), [www.kooperativ-eg-nrw.de](http://www.kooperativ-eg-nrw.de) (wird aktuell überarbeitet)

> Die AutorInnen sind Geschäftsführer der WohnBund-Beratung NRW und Vorstandsmitglieder der Ko-Operativ eG NRW.