

# Erfahrungen aus 15 Jahren Genossenschaft in der Blücherstraße 17

Korrekt:

Erfahrungen aus 26 Jahren Gemeinschaftlich Wohnen  
Initiative Gemeinschaftlich Wohnen gibt es seit 1996, seit 25 Jahren  
gegründet wurde die Genossenschaft 2003, vor 18 Jahren  
eingezogen sind wir 2006 in die Blücherstraße 17, vor 15 Jahren

# Erfahrungen (der Initiative 1996 – 2003)

- **Objektfindungen und Planungen**

Kapselabrik in Dotzheim,  
Güterbahnhof West - heute Künstler(innen)viertel,  
US-Siedlung im Aukamm,  
Hammermühle,  
Dyckerhoffvilla Biebrich,  
Bundeswehrgebäude Industriestraße 3 am Dotzheimer Bahnhof,  
Bischhofsheimer Straße Kostheim  
Blücherstraße 17

...

# Erfahrungen (der Initiative 1996 – 2003)

- **Erkundungen und Austausch mit anderen Projekten**

Wohngenossenschaft im Vauban Freiburg

Wohngenossenschaft Grüner Straße Bremen

Wohn- und Lebensgemeinschaft in der Pfalz

Wohngenossenschaft Wohnsinn Darmstadt

Kommune Niederkaufungen

...

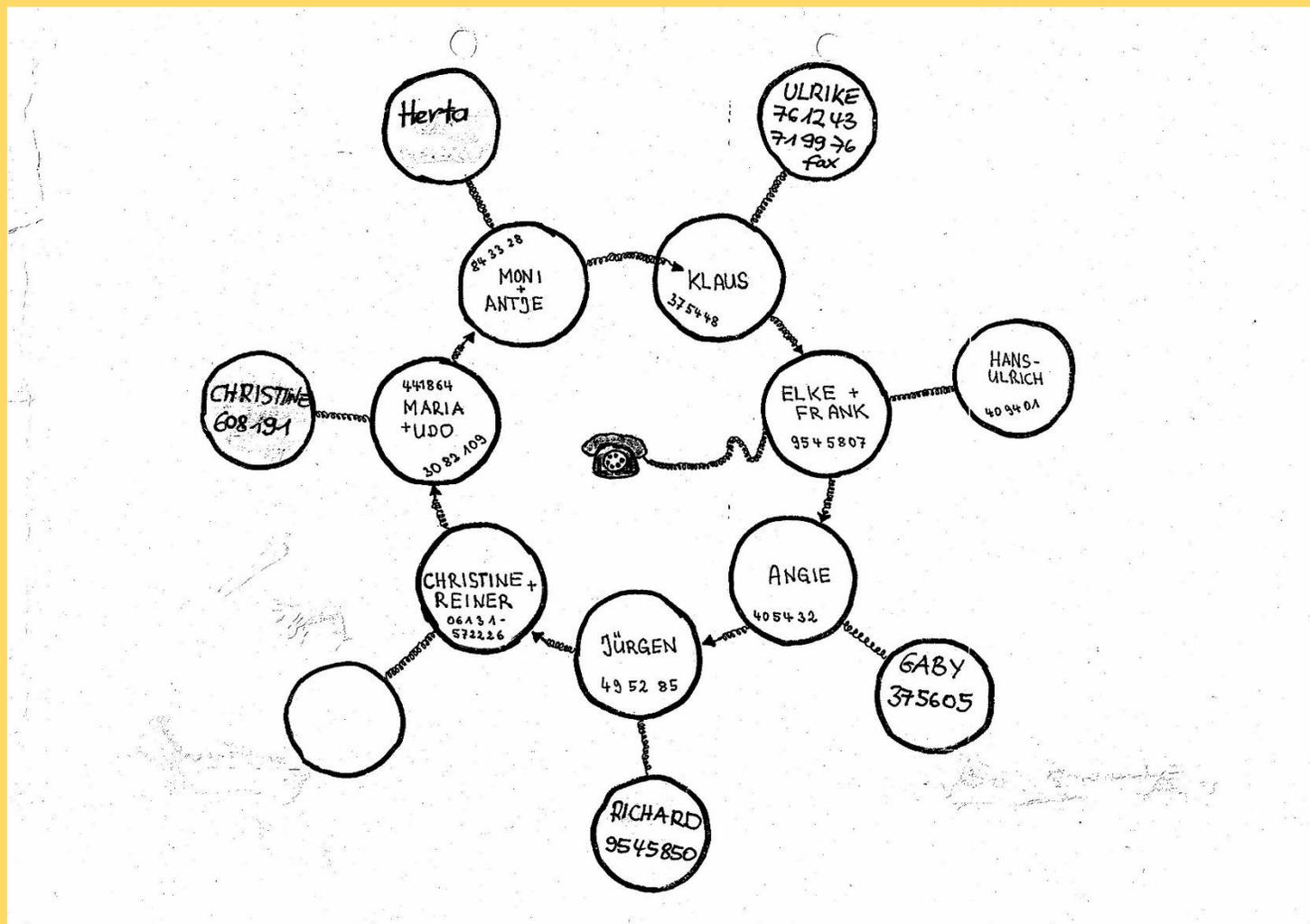
# Erfahrungen (der Initiative 1996 – 2003)

- **Gruppenfindung und -bildung**

Treffen in Privatwohnungen, Aspendos, VHS, Architekturzentrum  
Wochenendseminare

# Erfahrungen (der Initiative 1996 – 2003)

Die erste  
Telefonkette



# Erfahrungen (der Initiative 1996 – 2003)

## **Allgemeine politische Aktivitäten**

### Lokale Agenda 21

Wohnprojekte sind nachhaltig

- ökologisch,
- sozial,
- ökonomisch

### Runder Tisch für Wohninitiativen

# Erfahrungen (der Initiative 1996 – 2003)

- **Rechtsform**

Genossenschaft – Satzung  
eigentumsorientierte eG wegen der Eigenheimzulage

- **Bauplanungen**

Gemeinschaftsräume, Standard, Ökologie

- **Finanzierung**

Banken, KfW, Wohnungsamt

# Nutzungsentgelt

Wie wurde/wird das Nutzungsentgelt bei Gemeinschaftlich Wohnen eG festgelegt?

Die Berechnung des Nutzungsentgelts erfolgt nach dem Mietkostenprinzip, es deckt also die gesamten Kosten und eine angemessene Rücklage für Instandhaltung. Die Kalkulation unseres Nutzungsentgeltes erfolgte bereits 2003 (also vor Erwerb und Baubeginn) und konnte, da die Planungen realisiert wurden, eingehalten werden.

1. Pflichteinlage pro Wohnquadratmeter = 450 €
2. Monatliches Nutzungsentgelt pro Wohnquadratmeter = 6,50 €
3. Falls die Pflichteinlage nicht erbracht wird, erhöht sich das Nutzungsentgelt um die Verzinsung der fehlenden 450 € zum Zinssatz des Bankdarlehens, d.h. 2,00 € mehr, also pro Wohnquadratmeter 8,50 €. Öffentlich geförderte Wohnungen sind davon ausgenommen, bei diesen sind 6,48 € pro Wohnquadratmeter zu zahlen.
4. Falls freiwillige Einlagen getätigt werden, reduziert sich das Nutzungsentgelt.

Die Berechnung der Reduzierung orientiert sich an den durchschnittlichen Bau- und Erwerbskosten (1.213 € pro qm). Wer drei freiwillige (zusätzliche) Anteile einlegt (= 1.500 €), zahlt für einen Wohnquadratmeter kein Nutzungsentgelt. Wer pro qm 0 Euro Einlage macht, zahlt pro qm 8,50 Euro. Wer pro qm 450 Euro Einlage macht, zahlt pro qm 6,50 Euro. Wer pro qm 1.950 Euro Einlage macht, zahlt pro qm 0,00 Euro.

Wie funktioniert die Umsetzung  
nach 15 Jahren?

sehr gut

Welche Erfahrungen wurden  
mit der Mietpreisentwicklung  
gemacht?

Mieterhöhungen des Wohnungsmarktes betreffen uns nicht.

Bei Genossenschaften wird statt Kaltmiete ein Nutzungsentgelt erhoben. Das ist deckt die Kosten für Kredite, Instandhaltung und Verwaltung. Da die Zinsen für die Kredite gesunken sind, ist das Nutzungsentgelt gesunken.

Die Nebenkosten sind bei uns relativ niedrig, weil wir uns selbstverwalten und Hausmeistertätigkeiten selbst ausführen und mit preiswerten und CO<sub>2</sub> neutralen Holz heizen.

Wie beständig ist die Gruppe?

Kein Leerstand. Wenig Fluktuation.

Ausgezogen sind tendentiell jüngere Mitbewohnerinnen: erwachsen Kinder, WG-Bewohner, junge Familien

Von den Älteren (über 40 Jährigen ) sind in den 15 Jahren nur drei Personen ausgezogen und eine ist verstorben.

In den 15 Jahren gab es mehr als 15 Geburten.

Wie beeinflusst die Fluktuation  
das Wohnmodell?

- Bevor die Wohnung nach „draußen“ geht, wird geklärt, ob jemand intern umziehen möchte.
- Die Hausgemeinschaft entscheidet gemeinsam, wer neu einzieht.
- Die Neuen erweisen sich stets als angenehme Bereicherung und Belebung.
- Die Ausgezogenen halten meist freundschaftlichen Kontakt.

Wie passt geförderter Wohnraum  
in das genossenschaftliche  
Modell?

5 unserer 22 Wohnungen sind öffentlich gefördert (leider nicht mit der maximalen Förderungen, d.h. statt ca. 1.200 € pro qm erhielten wir nur ca. 500 € pro qm). Bei der Förderung handelt sich nicht um Zuschüsse, sondern um zinsgünstige Kredite.

Diese Wohnungen sind gleichwertig und im Haus verteilt - keine Abgrenzung, nicht als Sozialwohnungen erkennbar!

Es ermöglicht, einkommensschwächeren Personen und Familien das Wohnen im Wohnprojekt, weil sie zahlen geringeres Nutzungsentgelt und keine Einlage.