

Tagung
„Wohnen und Arbeiten vernetzen – neue Handlungsfelder für Genossenschaften“, 15.-16. Juni 2012 im Bauhaus Dessau

Workshop III: Anforderungen an **Kooperations- und Organisationsstrukturen** und Antworten durch Gemeinschafts- und Genossenschaftsprojekte
Input: Rolf Novy-Huy, Stiftung trias, Hattingen

Der Vortrag befasst sich nicht ausschließlich mit der Wahl der passenden Rechtsform, sondern bezieht die Projektentwicklung, und nicht zuletzt die Frage der Finanzierung solcher Vorhaben mit ein.
 Inhaltlich soll eine Fixierung auf die Genossenschaft vermieden werden. Für viele Vorhaben ist sie eine höchst geeignete und geschätzte Rechtsform, aber die „allein seligmachende Lösung“ ist sie gewiss nicht.

Eigentlich ist es ganz einfach, wenn ein Wohn-und Arbeitsprojekt entstehen soll: Man

- erstellt ein Konzept,
- wählt eine Rechtsform,
- sucht sich ggf. einen Investor, oder
- ermittelt die Kosten,
- stellt die Finanzierung zusammen. Schließlich
- wird gebaut oder renoviert,
- die Gruppe zieht ein und kommt miteinander aus.

Schauen wir uns die Punkte einmal genauer an:

→ Konzept erstellen

Die Grundfrage lautet: Was wollen wir eigentlich, wie sieht unser Konzept aus? Die Frage klingt banal, stellt sich aber immer wieder als unzureichend erarbeitet heraus. Soziale, idealistische und idealisierte Allgemeinplätze finden leicht Anklang. Die Einlösung der Versprechen wird auf die Zukunft verschoben. Erfahrungsgemäß realisieren viele Teilnehmer eines Prozesses erst „unterwegs“, was es heißt, ein Projekt umzusetzen. Es kann bedeuten das eigene Haus zu verkaufen, den Wohnort zu wechseln, unternehmerische Verantwortung tragen zu müssen; vielleicht auch Ressourcen, z. B. das „geliebte“ Auto oder die Waschmaschine mit anderen Menschen zu teilen.

Wer glaubt, das kann man als Gruppe alles allein, der irrt gewaltig. Oft entstehen in den Initiativen zwar wunderbare Papiere, aber die Tiefe bis zu der der Prozess geführt wird, ist entscheidend. Eine Gruppe des gemeinschaftlichen Wohnens gründet ein Unternehmen, investiert mehrere Hunderttausend Euro und baut einen neuen Sozialzusammenhang auf. Die Größe des Vorhabens zu unterschätzen und die Gefahr sich selbst zu überschätzen ist groß.


Informationen gibt es inzwischen ausreichend, aber die Erfahrungen, die so ein solcher Prozess mit sich bringt, der Weg, der zu gehen ist, gestaltet sich immer wieder neu und kann nicht übergangen werden. Es geht nicht nur um Informationen, sondern um Erfahrung. So selbstverständlich, wie man einen Architekten sucht, sollte man auch andere Fachleute hinzuziehen. Die Rolle eines Projektmoderators wird vielfach am stärksten unterschätzt. Das führt zu Irrwegen, Zeitverschwendung und Fehlschlägen. Moderation kostet Geld, führt im Endeffekt jedoch eher und besser zum Erfolg oder rechtzeitig zu der Erkenntnis, dass ein Plan nicht umsetzbar ist.

- Brainstorming
- Projekt schriftlich beschreiben
- Ernsthaftigkeit prüfen
- Größenordnung erkennen
- Informationen Einholen
- Beratungsleistung besorgen und bezahlen.
- Protokolle schreiben. Diskussionskultur lernen.

Tagung
„Wohnen und Arbeiten vernetzen – neue Handlungsfelder für Genossenschaften“, 15.-16. Juni 2012 im Bauhaus Dessau

<p>→ Rechtsform wählen „Eine Genossenschaft, ist doch klar!“ Nein! Vor der Entscheidung stehen die Analyse und die Bewertung. Die Rechtsform richtet sich nicht nach Sympathie, auch wenn das nicht ganz herausgehalten werden kann und muss, sondern nach den Rahmenbedingungen und Zielsetzung: Wie viele Personen? Welche Inhalte? Eigentum Ja/Nein, Entscheidungskultur u. ä. sind die bestimmenden Faktoren.</p> <p>→ Ggf. Investor suchen Als Investor wird eine Person oder Gesellschaft bezeichnet, die bereit ist eigene Mittel zu investieren, um ein Projekt umzusetzen. Das beschränkt Fragen der Rechtsform und Finanzierung auf ein überschaubares Maß, ohne sie ganz überflüssig zu machen. Die Verantwortung für Vieles wird abgegeben, allerdings auch die Freiheit. Die Investorenfrage ist keine moralische, sondern eine Frage nach der Gewichtung.</p> <p>→ Kosten ermitteln Häufig taucht die Frage nach der Miethöhe in einem viel zu frühen Stadium auf. So einfach ist sie nicht zu ermitteln. Verabschieden Sie sich am besten sofort von der Illusion, dass man mit Projekt-Neubauten viel preiswerter wohnen kann. Moderne Bauanforderungen machen das meist unmöglich. Niedrige Mieten können in der Regel nur über Mittel des sozialen Wohnungsbaus oder überdurchschnittlich viel Eigenkapital erreicht werden. Kosten ermitteln heißt, die Neubau- oder Renovierungskosten plus Nebenkosten (Beratung, Zinsen während der Bauzeit) zu ermitteln. Auch dafür ist schon ein Teilhonorar für den Architekten einzuplanen! Ohne Kosten kann man keine Finanzierung erstellen:</p> <p>→ Finanzierung zusammenstellen Eigenkapital? Eher 30 % als 25 %. Fremdkapital: KfW, Soziale Wohnungsbaumittel, eigene Darlehen und Beteiligungen. Die Rechtsform hilft nicht bei der Eigenkapitalhöhe, nur bei der Solidarität, wie dieses aufgebracht werden kann.</p> <p>→ Bauen / Renovieren Beides dauert meist länger als ursprünglich gedacht. Kostet Zeit und Nerven, kann aber auch Spaß machen, weil es die Gruppe näher zusammenbringt. Eigenleistungen sollten gut analysiert und darauf geachtet werden, dass Sie sich dabei nicht übernehmen.</p> <p>→ Einziehen und miteinander auskommen Schön wäre es! Das erste Jahr bietet unzählige Möglichkeiten des sozialen Lernens durch die Regelung von Hausordnungen und Hackordnungen. Vergessen Sie nicht: Nicht nur Bau – Steine – Erden benötigen Instandhaltung, sondern auch das soziale Gebäude bedarf der Pflege. Dazu gehören die „Instandhaltungskosten“ in Form eines Moderators/Moderatorin. „Brauchen wir nicht, können wir selbst, wir sind doch soziale Menschen“. Irren Sie sich nicht. Das Zusammenleben in einem Projekt ist ein wahrer Fundus an Menschen-Erkenntnis und Selbst-Erkenntnis. Siehe auch Anfang des Textes. Andere Fragen als in der Planungsphase bekommen</p>	<p>Analyse Bewertung Beratung Auswahl</p> <p>Freiheit Verantwortung</p> <p>Kooperations- ver- träge schließen</p> <p>Realitätssinn bei Kosten und Mieten beweisen.</p> <p>Beim Geld fängt die Freundschaft an. Wer bezahlt meine Zinsen?</p> <p>Eigenleistung meist zu hoch an- gesetzt.</p> <p>Wohnprojekt ist biografisches Ler- nen – und hört nicht auf.</p>
---	---

Tagung
**„Wohnen und Arbeiten vernetzen – neue Handlungsfelder für Ge-
nossenschaften“, 15.-16. Juni 2012 im Bauhaus Dessau**

<p>Bedeutung: Wie sieht die Mitbestimmung beim Eintritt von Neuen aus? Wie gehen wir mit finanziellen Aspekten bei Bewohnerwechsel um. Was ist, wenn sich das ganze Projekt auflöst? Werden auch wir alt und pflegebedürftig? Muss unser Konzept nachgearbeitet und weiterentwickelt werden? Was geschieht bei meinem Tod mit meinen Einlagen/Anteilen? Wie gehen wir, wie gehe ich, mit Vererben im und an das Projekt um?...</p> <p>→ Über das Projekt hinaus Netzwerke und Kooperationsbeziehungen sollte gepflegt werden. Durch sie kann erhaltene Solidarität zurückgegeben, bzw. meist weitergegeben werden. Lassen Sie Besuche von Interessenten zu, besuchen Sie Wohnprojektetage als „Alte“, pflegen Sie Regionalnetze u. ä., denken Sie aber auch daran, dass Kosten entstehen, die zu bezahlen aber auch einzufordern sind.</p> <p>Rolf Novy-Huy Stiftung trias Martin-Luther-Str. 1 45525 Hattingen info@stiftung-trias.de www.stiftung-trias.de www.wohnprojekte-portal.de</p> 	<p>Solidarität</p> <p>Altruismus</p>
--	--------------------------------------