

# Der Traum vom gemeinsamen Haus

Private Genossenschaften sind sicherer als Mieten, preiswerter als Eigentum und punkten mit Gemeinschaft

VON HEIKE STÜBEN

**KIEL.** Wohnungsgenossenschaften sind gefragt. Dass sich aber auch kleine private Genossenschaften etablieren, ist kaum bekannt. Anders als bei den traditionellen Wohnungsbaugenossenschaften muss man dafür deutlich mehr Geld mitbringen. Warum ist das Modell trotzdem für immer mehr Schleswig-Holsteiner attraktiv?

Für Ulrike Singer und Andreas Witt ist die Antwort klar: Sicherheit, Selbstbestimmung, Gemeinschaft. 13 Jahre lang hat das Ehepaar in einer Mietwohnung in Kiel-Hassee gelebt. Nichts, um darin alt zu werden. „Die Wohnung war verbaut und sehr schlecht isoliert“, sagt Ulrike Singer, „es gab keinen Fahrstuhl, viele Schwellen, keine Dusche, nur eine Badewanne.“ Als Sozialtherapeuten wussten die Mittfünfziger, was das im Alter bedeuten kann. Also begannen sie zu suchen: Die neue Bleibe sollte im selben Stadtteil liegen, altersgerecht sein und sicher vor hohen Kostensteigerungen und Kündigung.

Ein Haus mit Grundstück? Kam nicht infrage – zu hoch die Kosten, zu groß der Unterhaltungsaufwand. Anfang 2015 liest das Paar in der Zeitung, dass der Bauprojektentwickler Ting gleich um die Ecke das Projekt Krümmbogen mit 19 Wohnungen plant, acht frei finanzierte und elf geförderte Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen, Fahrstuhl, barrierearm. „Was uns aber besonders interessiert hat, war die Genossenschaftsform. Wir wussten bis dahin gar nicht, dass jemand Genossenschaften für einzelne Wohnhäuser organisiert.“

Die Ting Projekte GmbH & Co. KG in Schwentinnental hat sich darauf spezialisiert, genossenschaftliche Wohnprojekte zu entwickeln und zu begleiten. Das Konzept basiert auf zwei Erkenntnissen: Es fehlt an barrierearmem Wohnraum. Und: Menschen wün-



Andreas Witt und seine Frau konnten bei der Gestaltung ihrer Genossenschaftswohnung in Kiel vieles selbst bestimmen. FOTO: SVEN JANSSEN

schon sich zunehmend eine aktive Nachbarschaft, finden allein aber nicht die richtigen Mitstreiter oder schrecken vor dem bürokratischen Aufwand zurück, eine Genossenschaft zu gründen. Ting übernimmt deshalb alle Vorarbeiten wie Grundstückssuche, Bau- und Finanzplanung. Erst wenn klar ist, wo welches Haus gebaut werden soll, wie hoch Einlagen und monatliche Belastung für jede Wohnung sind, werden Interessenten gesucht.

## Mindestens 30 Prozent einer Anlage sind Sozialwohnungen

Doch zurück zu Ulrike Singer und Andreas Witt. An einem Donnerstag im August 2015 bekommen sie das Exposé für das Wohnprojekt. Vier Tage später ist nur noch eine Wohnung frei. 85 Quadratmeter mit Balkon. Einlage: 60 000 Euro. Monatliches Nutzungsentgelt: 950 Euro warm. „Wir

haben unsere Kröten zusammengezählt und dann gesagt: Wir machen das“, erinnert sich Singer. Bereit haben sie es nicht – auch wenn es mit der Gemeinschaft anders als erhofft kam.

„Es bildeten sich schnell zwei Fronten, weil es ein sehr dominantes Mitglied gab. Das ist aber dann ausgezogen und seitdem wächst hier wirklich ein Miteinander“, sagt Andreas Witt. Auch bei Ting hat man daraus gelernt. Maïke Callsen wurde als Moderatorin eingestellt, damit aus den Einzelmitgliedern eine Gruppe mit gemeinsamen Zielen und Regeln wird. Auch Singer betont: „Gemeinschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Genossenschaft. Wer das nicht will, ist hier falsch.“

Wie sehr eine funktionierende Genossenschaft die Lebensqualität erhöhen kann, erlebt Bernd Drewes jeden Tag. Als seine Frau schwer erkrankte, war klar, dass das Einfamilienhaus irgendwann nicht mehr passen würde – zu groß, zu viel Verantwortung, zu wenig sozialer Austausch. Jetzt lebt der 74-Jährige in der Genossenschaft Hof Terrassen in Norderstedt. Für die 65 Quadratmeter hat er eine Einlage von 65 000 Euro bezahlt. Im Monat werden 650 Euro Nutzungsentgelt, rund 100 Euro Nebenkosten und 50 Euro für den Stellplatz in der Tiefgarage fällig. Mit den Nutzungsentgelten werden die Kredite zurückgezahlt und Rücklagen gebildet.

„Meine Kinder beneiden mich, weil wir hier so eine tolle Gemeinschaft sind“, sagt Drewes, und wie auf Bestellung klingt es an seiner Woh-



Bernd Drewes, Yuna und Sara Caballero (v. li.) entschieden sich bewusst für eine private Wohngenossenschaft. FOTO: MANFRED DREHER

nungstür. Eine Nachbarin braucht Hilfe. Kein Problem in diesem Haus. „Bei 42 Parteien in drei Häusern kann eigentlich jeder etwas. Wir werfen alles Können zusammen und sparen so das Geld für Garten und Hausmeister. Dadurch können wir schon nächstes Jahr das Nutzungsentgelt senken.“

## „Gemeinschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Genossenschaft. Wer das nicht will, ist hier falsch.“

Ulrike Singer, Genossenschaftsmitglied

Mindestens 30 Prozent der Wohnungen bei Ting sind Sozialwohnungen. Für sie ist ein Wohnberechtigungsschein notwendig. Doch viele Menschen mit kleinem Einkommen können sich gar nicht vorstellen, dass solche Wohnungen für sie finanzierbar sind. Das ging auch Sara Caballero so. „Bei der Bank erfuhr ich

dann, dass es für Genossenschafts-Einlagen extra das Förderprogramm 134 der KfW-Bank gibt“, erzählt die kaufmännische Angestellte, die nun mit ihrer Tochter in einer 70-Quadratmeter-Wohnung in den Hof Terrassen wohnt – für 630 Euro warm im Monat. Den KfW-Kredit brauchte sie dann doch nicht: Ihre Familie zahlte die Einlage von 49 000 Euro. „Sie wollten, dass ich vor teuren Sanierungen, hohen Mietsteigerungen und Kündigung geschützt bin.“

Auch andere Eltern finanzieren dem Nachwuchs die Einlage als Vorab-Erbe. Manchmal gibt es in den Wohnprojekten auch Paten, die für einen Mitstreiter die Einlage übernehmen. Der Bewohner muss dann nur 1000 Euro für einen Genossenschaftsanteil inklusive Stimmrecht aufbringen. Auf Amrum übernahm eine Künstlerin die Einlage für eine Familie aus Afghanistan. Und eine junge Frau finanzierte die Einlage auf spektakuläre Weise: Sie bewarb sich bei Jauchs „Wer wird Millionär“ – und gewann.

## Ting unterstützt „Hempels hilft wohnen“

Im Mai wurde Ting für seine Wohnprojekte mit dem ersten Platz beim Kieler Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet. Das brachte das Team von Ting auf die Idee, die Hälfte des Preisgeldes von 2000 Euro an „Hempels hilft wohnen“ zu spenden und ihre Projektpartner zu bitten, die Spende aufzustoßen. Die Stiftung „Hempels hilft wohnen“ hat im November 2017 in Kiel ein Mehrfamilienhaus gekauft, in dem jetzt Menschen leben, die vorher obdach- oder wohnungslos waren. Zusätzlich zu den dort vorhandenen zwölf Wohnungen

sollen durch Aus- und Neubau auf einer angrenzenden Fläche weitere Wohnungen für bis zu zwölf Menschen entstehen. „Doch dazu fehlt noch das Kapital. Deshalb möchten wir auf dieses sozial nachhaltige Projekt aufmerksam machen und hoffen, dass viele sich uns anschließen und ‚Hempels hilft wohnen‘ mit einer Geldspende, baulicher und sonstiger Fachkompetenz unterstützen“, sagt Katrin Seeger von Ting. Wer das Projekt unterstützen will, kann sich melden bei seeger@ting-projekte.de, Tel. 04307-900213.

# „Wir wollen ein Netzwerk, das sich gegenseitig stützt“



Fünf Fragen an Geschäftsführer **Ferdinand Borchmann-Welle**, der zusammen mit Jasna Hamidović-Baumgarten Ting leitet.

**Ein anderer Anbieter, Conplan, bietet Wohnprojekte in unterschiedlicher Trägerform an. Sie projektieren ausschließlich Genossenschaften. Warum?**

Weil Studien gezeigt haben, dass sich als Dach für solche Wohnprojekte eine Genossenschaft am besten eignet. Sie garantiert Gleichbehandlung und Demokratie, weil jedes Mitglied das gleiche Stimmrecht hat – unabhängig davon, wie viel Geld es einbringt. Die Wohnungen gehören nicht den Bewohnern, aber alle Bewohner sind Teilhaber der Genossenschaft und haben ein Dauerwohnrecht. Und es gibt keine Gewinn-Erzielungsabsicht.

**Warum gibt es bei Ihren Projekten immer eine Mischung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen?**

Wir wollen nicht nur eine nachhaltige Bauweise, sondern auch soziale Nachhaltigkeit, also ein Netzwerk, das sich gegenseitig stützt und dadurch für alle mehr Lebensqualität schafft. Wir sehen uns auch als Botschafter für das Zusammenleben von Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Her-

kunft und unterschiedlichem Einkommen.

**Wie hoch sind die Einlagen und die Mieten, die bei Genossenschaften Nutzungsentgelt heißen?**

25 Prozent der Erstellungskosten muss man in den frei finanzierten Wohnungen als Einlage zahlen. Weil die Baukosten seit Jahren stark steigen, werden leider auch die Einlagen höher. In unserem Projekt in Laboe liegt die Einlage für eine

frei finanzierte Zwei-Zimmerwohnung bei 71 000 Euro – für eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Wohnberechtigungsschein bei 35 500 Euro. Das Nutzungsentgelt beträgt für frei finanzierte Wohnungen 9,80 Euro pro Quadratmeter, für geförderte Wohnungen 5,20 Euro und 5,60 Euro pro Quadratmeter.

**Wie viele private Wohnprojekte haben Sie schon realisiert?**

16 Projekte sind inzwischen

bewohnt, elf in Planung oder Bau, etwa in Flintbek, Lütjenburg, Bredenbek, Meldorf und Bordesholm.

**Wie finanzieren Sie sich?**

Wir müssen bei der Planung immer in Vorleistung gehen. Wenn die Einlagen der Mitglieder fließen, bekommen wir diese Kosten und unser Honorar dann nach und nach zurück und können damit das nächste Projekt angehen.

Interview: Heike Stüben