

Wohnmix – Gemeinsam Leben an der Weitzstraße e.V.

Vorstellung der Organisationsform „Verein“
auf dem Treffen der Wohninitiativen
am 24.6.2010 in Herford.

von Edda Pargmann, Sprecherin des Vereins „Wohnmix“

Liebe Mitstreiterinnen und Mitstreiter für gemeinschaftliches Wohnen,
die erste Frage, die uns immer gestellt wird, ist:

Warum überhaupt gemeinschaftlich wohnen?

„Gemeinsam statt einsam“, „Wohnverwandtschaften“, so und ähnlich lauteten einige der Vorschläge bei unserer Namensfindung, die uns letztlich den Namen „Wohnmix“ brachte. Die Vorschläge machen deutlich, worum es geht: Die Einbindung in ein soziales Netzwerk ist für viele von uns die Grundmotivation. Sie alle kennen diese Motive, deshalb will ich sie nicht weiter ausführen.



Wer sind wir?

Wir sind eine bunt gemischte Gruppe von 32 Menschen im Alter von 2 bis 79 mit vielfältigen Lebensvorstellungen, mit der Bereitschaft zu aktiver Nachbarschaft, mit dem Ziel, sowohl die Gemeinschaft als auch die Individualität zu leben. Wir haben den Verein „Wohnmix“ gegründet, um unseren Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen zu verwirklichen.



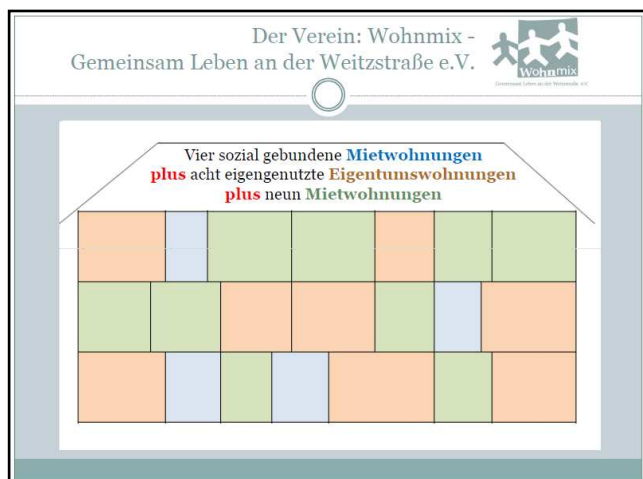
Wie haben wir uns gefunden?

Unsere Wohnprojektinitiative hat sich im Sommer 2008 aus dem Zusammenschluss dreier Wohninitiativen aus Varel und Oldenburg gebildet. Allen gemeinsam war das übergroße Interesse an dem bestehenden Hermine-Kölschitzky-Haus in Oldenburg,

rund 40 Wohnungen in einem Haus, Sozialräume, Gemeinschaftsraum, Kinderkrippe. Zu dem Zeitpunkt wollte die Hermine-Kölschitzky-Stiftung mit uns ein zweites Haus bauen. Wir haben das ursprüngliche Konzept, nur sozial geförderte Wohnungen zu bauen, um Eigentumswohnungen erweitert. Geplant wurde damals für ca. 60 Wohneinheiten, Eigentums- und sozial geförderte Mietwohnungen waren auf zwei getrennten, nebeneinander liegenden Grundstücken geplant, die baulich aber eine Einheit

bilden sollten. Es wurde der Verein „Wohnmix“ gegründet, in dem sich die zukünftigen Bewohner organisierten, viel ehrenamtliche Arbeit fiel an und fällt auch heute noch an. Als die Stiftung sich von dem Projekt zurückzog, gelang es uns trotz aller Anstrengungen nicht, einen geeigneten anderen Investor zu finden. Die Reservierung des Grundstücks wurde aufgehoben.

Die Enttäuschung war groß, aber dabei sollte es nicht bleiben. Unser hoher Einsatz zeigte Erfolg. Wieder wurde uns zu unserer Freude ein bislang industriell genutztes Gelände angeboten! Auf einem ehemaligen Steinmetzgelände an der Weitzstraße soll unsere neue Wohnanlage entstehen. Dabei mussten wir wieder von Menschen Abschied nehmen, die nicht an den neuen Standort ziehen wollten, andere kamen

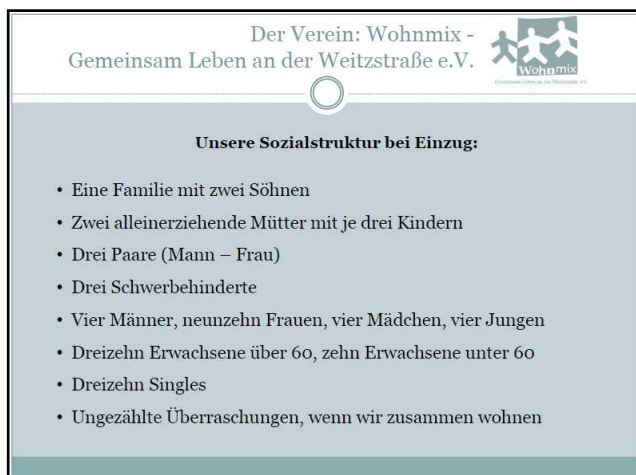


hinzu. Seit Dezember 2009 arbeiten wir intensivst an der Realisierung unseres Wohnmixes an der Weitzstraße. Das Ausscheiden der Stiftung brachte uns auch Vorteile: Wir konnten uns entschließen, auch gemixt zu wohnen, Eigentümer neben Mieter. Wir konnten uns auch für frei finanzierte Wohnungen entscheiden. Schwierig gestaltete sich die Suche nach einem geeigneten Gesamt-Investor, so dass wir zu dem Entschluss gekommen sind, alle Mietwohnungen einzelnen Kapitalanlegern anzubieten.

Was wollen wir?

Wir wollen an der Weitzstraße in 21 barrierefreien Wohnungen gemeinsam wohnen. Unsere wichtigen Eckpunkte, die wir alle gemeinsam erarbeitet haben, sind:

- **generationenverbindendes Wohnen nach sozialen Gesichtspunkten:** Bei der Auswahl unserer Bewohner haben wir darauf geachtet, dass wir ein ausgewogenes Verhältnis von Eigentümern und Mietern behalten. Die Gesamtfläche der Eigentumswohnungen sollte kleiner sein als die Fläche Mietwohnungen. Das Ergebnis lautet jetzt: 4 sozial gebundene Wohnungen, 9 frei finanzierte Mietwohnungen, 8 Eigentumswohnungen.
- **60 Prozent** der BewohnerInnen sind **bei Einzug 60 Jahre und älter.**
- **Betrieb, Verwaltung und Steuerung von „unten“:** Wir haben unsere Mitbewohner nach selbst erarbeiteten Kriterien ausgesucht, die über die reine Antipathie und Sympathie hinausgehen, organisieren uns selbst, erarbeiten unsere eigenen Strukturen, regeln über einen Kooperationsvertrag die Bedingungen der Vermietung.
- **Alle zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind Mitglied bei Wohnmix**




- **keine Pflege, sondern Mithilfe durch „Paten“**, damit ist gemeint, dass eine Pflege von außen oder ein Wohnungswechsel nicht vermieden, aber hinausgezögert werden kann und es so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in der vertrauten Gemeinschaft geben kann.

Was sind die Ziele unseres Vereins?

Wir haben gemeinsam eine Satzung erarbeitet. Wir bekennen uns darin zu der ideellen Förderung

- der Begegnung der Generationen, insbesondere durch die **Förderung gemeinsamen Wohnens von Jung und Alt**
- des **gemeinschaftlichen Wohnens von Menschen mit und ohne Behinderungen**
- von **Gemeinschaftsräumen für soziale und kulturelle Aktivitäten**, in denen die Begegnung der Generationen auch einem größeren Personenkreis offensteht (Stadtteilorientierung, Öffnung nach außen)
- des Gedankens, **Wohnungseigentum an soziale und ideelle Ziele zu binden**
- des Erfahrungsaustausches und der **Öffentlichkeitsarbeit auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Wohnens.**

Der Verein: Wohnmix -
Gemeinsam Leben an der Weitzstraße e.V. 

Unsere ideellen Ziele

- Förderung gemeinsamen Wohnens von Jung und Alt
- Gemeinschaftliches Wohnen von Menschen mit und ohne Behinderungen
- Gemeinschaftsräume für soziale und kulturelle Aktivitäten
- Wohnungseigentum an soziale und ideelle Ziele binden
- Öffentlichkeitsarbeit auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Wohnens

Präambel

„Die gegenseitige Achtung der persönlichen Identität aller Beteiligten ist die Grundlage des gemeinsamen Lebens innerhalb unseres Gemeinschaftsprojektes. Die InitiatorInnen bekennen sich zu religiöser und weltanschaulicher Toleranz. Menschen jeder Herkunft sind uns gleichermaßen willkommen. Ein verantwortungsvoller Umgang mit der Natur ist uns wichtig.“

Unsere Präambel lautet: „Die gegenseitige Achtung der persönlichen Identität aller Beteiligten ist die Grundlage des gemeinsamen Lebens innerhalb unseres Gemeinschaftsprojektes. Die InitiatorInnen bekennen sich zu religiöser und weltanschaulicher Toleranz. Menschen jeder Herkunft sind uns gleichermaßen willkommen. Ein verantwortungsvoller Umgang mit der Natur ist uns wichtig.“

Der Verein: Wohnmix -
Gemeinsam Leben an der Weitzstraße e.V. 



- Wohnwunschtzettel der BewohnerInnen
- Energieeffizientes Bauen
- Kooperationsvertrag zum Mietvertrag
- Kooperation schon beim Bauen



Konzept 15
M 1.200
STOPOS

Wie wollen wir bauen?

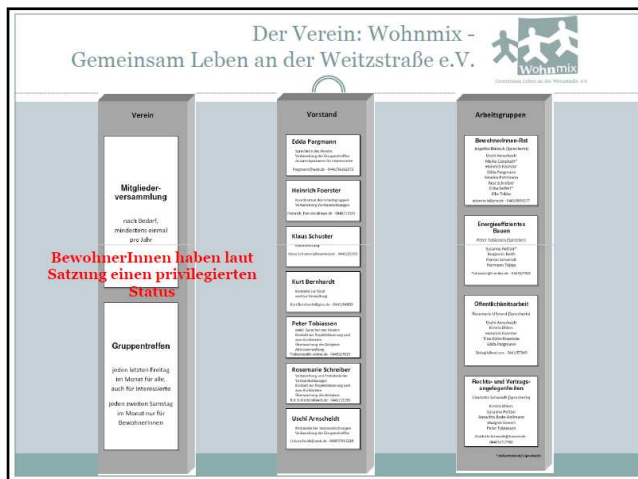
Gerade der letzte Satz führt dazu, dass wir uns selbstverständlich um eine ökologische Bauweise bemühen. Wir haben eine Gruppe „**Energieeffizientes Bauen**“, die sich intensiv mit diesem Thema befasst. Wir sind jetzt in der Phase, dass wir uns verschiedene Berechnungen erstellen lassen, um dann zu entscheiden, welchen Standard wir „uns auch leisten können“. Keiner soll die Wohnanlage verlassen müssen, weil das Geld nicht mehr reicht. Vermutlich wird es eine

Klinkerfassade mit Holz geben. Dazu ist demnächst ein Stadtspaziergang, auch mit

den Kapitalanlegern, geplant, um verschiedene Modelle vergleichen zu können. Wir haben aus verschiedenen Entwürfen gemeinsam eine L-Form ausgesucht, die in der Zwischenzeit immer wieder geringfügig verändert wurde. Die zukünftigen BewohnerInnen haben „**Wohnwunschzettel**“ abgegeben, die der Architekt dann in die Zeichnungen hat einfließen lassen. Morgen wird mit allen BewohnerInnen das „Innenleben“ besprochen. Die Wünsche aller Interessenten werden so weit wie möglich berücksichtigt. Sollte es Differenzen zwischen den Vermietern und Mietern bezüglich der Ausstattung geben, regelt ein **Kooperationsvertrag**, dass Vermieter und Mieter sich an den Vorstand des Vereins wenden können, der die Belange dann an den „BewohnerInnen-Rat“ gibt, auch eine Arbeitsgruppe unseres Vereins.

Welche Rechtsformen haben wir gewählt?

Alle zukünftigen BewohnerInnen und Kapitalanleger sind Mitglieder bei „Wohnmix“. Mindestens einmal im Jahr findet eine Mitgliederversammlung statt. Die BewohnerInnen



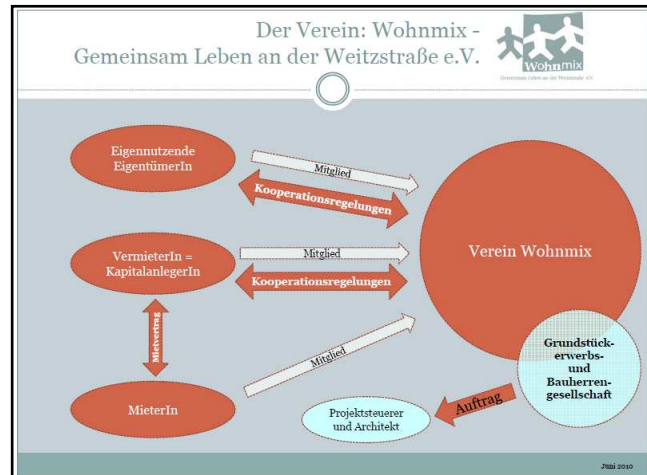
haben laut Satzung einen privilegierten Status: Sie haben bei Angelegenheiten, die Wohnanlage betreffend, volles Stimmrecht, die fördernden Vereinsmitglieder haben dann nur eine beratende Stimme. So wird eine Fremdbestimmung vermieden. Alle zukünftigen BewohnerInnen treffen sich regelmäßig zweimal pro Monat, einmal, an jedem letzten Freitag im Monat mit allen Interessierten, eventuell auch den Kapitalanlegern und Neuen, die sich auf die Warteliste setzen lassen und einmal intern, um sich

besser kennen zu lernen, Strukturen zu erarbeiten usw. z. T. begleitet uns dabei eine Gruppentrainerin und hilft uns, wie wir Konflikte gar nicht erst entstehen lassen oder lösen.

Ein Vorstand, derzeit bestehend aus sieben Personen, führt die Geschäfte. Zwei Personen des Vorstands gehören bewusst nicht zu den zukünftigen Bewohnern, einer davon ist unser Schatzmeister. Die ungerade Zahl erleichtert die Abstimmungen. Fördernde Mitglieder unterstützen unseren Verein.

Verschiedene Arbeitsgruppen, Öffentlichkeitsarbeit, Energieeffizientes Bauen, Recht und Finanzen, BewohnerInnen-Rat fordern ein außergewöhnliches Engagement von jedem einzelnen Mitglied. Ohne dieses ehrenamtliche Engagement hätte das ganze Unternehmen nicht so schnell so weit vorangetrieben werden können. Lange hatten wir die Idee, dass unser Verein Generalmieter für alle Mietwohnungen wird und diese dann wieder an die jeweiligen Mieter weitervermietet. Wir könnten dann alleine unsere späteren „Nach“mieter aussuchen, wenn der jetzige Mieter auszieht. Allerdings hätten wir auch sämtliche Vermieterrisiken und -aufgaben zu tragen und haben uns überlegt, dass uns dabei viel an gemeinschaftlicher Wohnqualität verloren gehen würde, da diese Aufgaben viel Energie binden könnten.

Darum haben wir uns für einen Kooperationsvertrag zwischen dem Verein und den Kapitalanlegern/Vermietern entschlossen, der uns vorrangig das Belegungsrecht sichert und in dem wir für einen begrenzten Zeitraum das Leerstandsrisiko tragen. Bei diesem Modell besteht das Mietverhältnis direkt zwischen Vermieter und Mieter, ohne dass der Verein dazwischen geschaltet ist. Wir haben kürzlich einen Projektsteuerer beauftragt, der die Bauabwicklung organisiert und koordiniert, da wir in unserem Verein keine kompetente Person mit den entsprechenden Fähigkeiten haben. Der Projektsteuerer hat den Auftrag, unsere Vorgaben umsetzen, nicht den Verein zu steuern.



Für die Zeit der Bauphase gründen alle zukünftigen Eigentümer eine Grundstückserwerbsgesellschaft, aus der anschließend die Bauherrengesellschaft hervorgeht. Wenn das Gebäude errichtet wird, löst sich diese Gesellschaft wieder auf.

Der Verein: Wohnmix -
Gemeinsam Leben an der Weitzstraße e.V.

Fazit:
Ein Verein mit seinen demokratischen und überschaubaren Strukturen war und ist für uns das richtige Modell.

Wir hoffen jetzt, dass wir im Januar 2011 anfangen können zu bauen und Ende 2011 einziehen können.

Wir wissen schon jetzt:
Unsere bisherige Mühe hat sich gelohnt!

Wo stehen wir jetzt?

Wir stehen kurz vor dem Abschluss der Kaufverträge und suchen noch Kapitalanleger für unsere großen, 104m² Wohnungen.

Fazit:

Es hat sich gelohnt! Ein Verein mit seinen demokratischen und überschaubaren Strukturen war/ist für uns

das richtige Modell. Wir hoffen jetzt, dass wir im Januar 2011 anfangen können zu bauen und Ende 2011 einziehen können. Wir sind bereit, auch weiterhin viel Zeit, Arbeitsleistung und Geld zu investieren und haben den Willen, uns auch auseinander zu setzen.

