

W.I.R. e.V. kooperiert mit Spar- und Bauverein

## **Gemischtes Doppel**

Genossenschaftliches Wohnen könnte ein Trend der Zukunft sein. Es hat etwas zu bieten, was am Markt zu verschwinden droht: Sicheres und bedarfsgerechtes Wohnen zu noch bezahlbaren Mieten, demokratische Mitsprache der Wohnungsnutzer. Dafür steht auch das mittlerweile dritte generationsübergreifende Wohnprojekt des Vereins W.I.R. in Dortmund. Das „Dorf in der Stadt“ entsteht in der Rechtsform der Genossenschaft. Der Spar- und Bauverein tritt als Investor auf.

In Brünninghausen soll das Dorf in der Stadt wachsen. Seit 2005 laufen die Planungen für die 25 Mietwohnungen zwischen 50 und 110 qm. Zwei v-förmig ausgerichtete dreigeschossige Baukörper sollen entstehen, in deren Mitte ein Wohnhof angelegt ist. Barrierefrei ausgebaut, ausgestattet mit Gemeinschaftsräumen und großzügigen Galerien, die über einen Aufzug zu erreichen sind, werden sie unterschiedlichen Zielgruppen wie Alleinerziehenden, Familien, Singles und Paaren Platz zum Wohnen bieten. Im Erdgeschoss sind Maisonette-Wohnungen mit kleinen Mietergärten geplant. Dazu ein überdurchschnittlicher Wärmeschutz, Nahwärmeversorgung auf Pelletbasis und die Fotovoltaikanlage auf dem Dach. Das klingt für ein Mietobjekt geradezu paradiesisch.

### **Bei der Planung von Anfang an dabei**

Richard Schmidt, einer der Initiatoren des Projekts, ist Ruheständler und seit 2005 dabei. „Was ich hier suche, ist eine verlässliche Nachbarschaft. Menschen, die sich unterstützen, aber auch genügend Freiraum für den Rückzug in die eigenen vier Wänden lassen.“ Mittlerweile sind 18 Wohnungen vergeben. Gesucht werden aber noch Familien mit Kindern. 23 der schon fest stehenden zukünftigen Bewohner treffen sich regelmäßig, um sich besser kennen zu lernen und ihre Erwartungshaltungen abzustimmen. Durchhaltevermögen und Kompromissbereitschaft sind da gefragt: „Man muss schon bereit sein, sich auf diesen Prozess einzulassen, sonst funktioniert es nicht.“ Unterstützt werden sie durch die fachkundige Moderation der Entwicklerin Birgit Pohlmann-Rohr und das beteiligte Architekturbüro Post & Welters. Seit dem ersten Entwurf sind die Pläne, z. B. die Grundrisse und andere Details, mehrfach an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst worden. „Aber jetzt ist die Kiste zu, die Planung steht“, meint Schmidt. Im März nächsten Jahres soll der Spatenstich für den Baubeginn sein. Mit 7.50 Euro Grundmiete gehört das Objekt schon zum gehobenen Preissegment. Dafür fallen die Nebenkosten relativ gering aus. Die Bewohner sind gleichzeitig Mitglied des Vereins W.I.R. und des Spar- und Bauvereins. Sie genießen Dauernutzungsrecht und bestimmen auch zukünftig mit, wer in das „Dorf in der Stadt“ einzieht.

### **Auf der Suche nach Investoren**

Entwicklerin und planende Architekten hatten ein ehrgeiziges Ziel. Sie wollten das dritte W.I.R. Projekt erstmals auf Mietbasis verwirklichen. Sie machten sich deshalb auf die Suche nach einem geeigneten Investor. Und fanden ihn im Spar- und Bauverein, der seit 2007 das Projekt als Bauherr und zukünftiger Vermieter begleitet. Ulrich Benholz,

kaufmännischer Prokurist bei der Genossenschaft: „Wir bauen hier eine CO2 neutrale Siedlung. Nachhaltig ist aber nicht nur die Energieversorgung, sondern auch das Konzept der gewachsenen Nachbarschaft. Was für uns zählt, ist schließlich auch eine in sich stabile Nutzergruppe. Die positiven Erfahrungen mit dem W.I.R. Verein sind sicherlich eine gute Grundlage für weitere Projekte dieser Art.“  
(step)

### **Wohnungsgenossenschaften**

I Es gibt rund 2000 Wohnungsgenossenschaften mit 2,2 Mill. Wohnungen in Deutschland. Sie sind die dritte Säule zwischen dem Wohnen zur Miete und Eigentum und decken 10 % des Mietwohnungsmarktes ab.

I Sie stehen für Tradition, Selbstverwaltung und das Prinzip der Selbsthilfe. Ihre Mitglieder werden mit ihrem Genossenschaftsanteilsanteil Eigentümer am gemeinsamen Wohneigentum. Sie erwerben ein lebenslanges Nutzungsrecht. Statt Miete zahlen sie eine Nutzungsgebühr.

I Genossenschaften arbeiten grundsätzlich auf demokratischer Basis. Ihre Mitglieder beeinflussen die Entscheidungsprozesse im Unternehmen. Sie selbst oder eine von ihnen gewählte Vertreterversammlung kontrollieren die Arbeit des Vorstandes.

I In Dortmund gibt es zurzeit sechs Wohnungsgenossenschaften, dabei relativ große mit Mitgliedern zwischen 3000 und 16.700 Mitgliedern und kleinere mit weniger als 1000.

I Die ersten Genossenschaften entstanden Ende des 19. Jahrhunderts. Ausgangslage war der große Wohnungsmangel.