

tragen. Diese Belastung ist die „Kaltmiete“ und enthält sämtliche Kosten für Erbpacht, Kapitalmarktdarlehen, Eigenkapitalverzinsung, Betrieb und Instandhaltung.

Die Belastung bleibt langfristig stabil und kann sich nur durch eine Erhöhung der Betriebs- und Instandhaltungskosten geringfügig verändern. Eine Verringerung der Miete für die Bewohner ist möglich durch die eingebrachten Genossenschaftsanteile, die mit 4% verzinst werden, durch die Übernahme von Instandhaltungsarbeiten und durch Selbstverwaltung.

Finanzierungsübersicht (Beispiel)

Kostenarten Belastung in DM/qm Wohnfl./Monat

Kosten für Grundstück und Gebäuderestwert ... 300 DM/qm Wohnfläche (geschätzt) finanziert über Erbpacht zu 4% Zinsen 1,00 DM/qm Wfl.

Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (geschätzt) 2.000 DM/qm Wohnfläche finanziert über:

● Genossenschaftsanteile
300 DM/qm Wfl. zu 4% Zinsen 1,00 DM/qm Wfl.
1,5% Abschreibung 0,37 DM/qm Wfl.

● Kapitalmarktdarlehen
143 DM/qm Wfl. zu 8% Zinsen 1,13 DM/qm Wfl.
1,5% Abschreibung

● Zuschuß aus StBauf
1.557 DM/qm Wfl.

laufende Kosten:

● Betriebskosten (Versicherung Steuer ...) als Pauschale 0,70 DM/qm Wfl.

● Instandhaltungskosten Pauschale 0,80 DM/qm Wfl.

BRUTOBELASTUNG insgesamt 5,00 DM/qm

Bruttobelastung insgesamt 5,00 DM/qm Wfl.

Abzüglich:

● Verzinsung der Genossenschaftsanteile bei Anteilen in Höhe von 15% der Mod.kosten 1,00 DM/qm Wfl.

● Instandhaltungskostenanteil und Verwaltungskostenanteil bei Selbstverwaltung (Arbeitswert ohne Material) 0,50 DM/qm Wfl.

● Wohngeld nach Einkommen

NETTOBELASTUNG 3,50 DM/qm Wfl.

Finanzierungsbeispiel / Eigenleistung nur 7,5% der Modernisierungskosten

Im folgenden wird untersucht, welche Belastung ein Bewohner zu tragen hat, der bis Bezug der Wohnung nur 50% der notwendigen Eigenleistung erbringen konnte.

Es wird angenommen, daß eine Familie mit zwei Kindern eine modernisierte Wohnung mit 100 qm Wfl. bezieht. Bis zum Einzug hat sie durch Eigenkapital und Arbeitsleistung einen Genossenschaftsanteil von 15.000 DM erworben. Die Genossenschaft trägt den Rest der notwendigen Eigenleistungen in Höhe von noch einmal 15.000 DM.

Die Bewohner übernehmen Instandhaltungsarbeiten und die Verwaltung selbst. Dafür stehen 0,50 DM/qm Wfl. Mon. zur Verfügung. Mit der Verzinsung ihrer Genossenschaftsanteile stehen insgesamt 1,00 DM/qm d.h. 100 DM monatlich für das Ansparen eines Bausparvertrages zur Verfügung.

Der Bausparvertrag in Höhe von 15.000 DM ist in der erforderlichen Höhe (40%) in knapp vier Jahren angespart. Mit dem Bausparvertrag werden die „fremden“ Genossenschaftsanteile abgelöst. Bei Kombination der Bausparförderung und vermögenswirksamer Leistungen wird eine Auslösung noch schneller möglich.

Die Belastung sieht für den Bewohner dann folgendermaßen aus:

1.-4. Jahr 5 DM/qm Wfl. (4 DM + 1 DM) für Ansparraten)

4.-6. Jahr 4,35 DM/qm Wfl. Ablösung der Genossenschaftsanteile d. Bausparzwischenfinanz. 8% Zinsen = 1 DM/qm Es entfallen: Ansparraten, die Verzinsung der fremden Genossenschaftsanteile, hinzu kommt die Verzinsung des Bausparguthabens

6.-18. Jahr 4,40 DM Das Bauspardarlehen ist zugeteilt und wird getilgt

ab 18. Jahr 3,50 DM/qm Wfl. Das Bauspardarlehen ist getilgt.

Die Mitglieder der Genossenschaft

Mitglied der Genossenschaft wird man durch Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, 1 Pflichtanteil beträgt 1.000 DM. Es soll mög-



Viktoriastraße, Selbsthilfe I



modernisiertes Haus, Straßenseite

lich sein, diesen Anteil in Raten zu zahlen bzw. den Anteil durch Selbsthilfe bei der Modernisierung zu erbringen.

Genossenschaftsanteile werden zu 4% jährlich verzinst und sind unter Kündigungsfrist kündbar. Die Verzinsung der Anteile (ähnlich einer Sparbuchanlage) soll jedem Interessenten die Möglichkeit bzw. den Anreiz bieten, sich zu beteiligen.

Unter den Mitgliedern der Genossenschaft kann man unterscheiden zwischen den Genossen, die als Nutzer Genossenschaftswohnungen bewohnen und den Genossen, die sich aus politischen Interesse finanziell ohne kurzfristiges Wohninteresse an der Genossenschaft beteiligen wollen. Diese Genossen sollten z.T. auch aus Stadtteilgruppen, Parteien, Kirchen usw. kommen, um eine wirksame Öffentlichkeitsarbeit zu gewährleisten.

Die späteren Bewohner müßten bei den ersten Häusern in Linden die städt. Sanierungskriterien erfüllen; sie sollten aus Linden, sanierungsbetroffen und B-Schein-berechtigt nach § 25 II. WoBauG sein.

Da ein wichtiges Kriterium der Finanzierung das Aufbringen des Eigenanteils durch Selbsthilfe ist, wäre die Möglichkeit und die Bereitschaft der Übernahme von Selbsthilfearbeiten wichtig, aber nicht Bedingung. Die erbrachten Selbsthilfeleistungen entsprechen gezeichneten Genossenschaftsanteilen und werden ebenso verzinst bzw. würden für die Bewohner die Mietbelastung reduzieren. Außerdem werden durch Selbsthilfe die notwendigen Genossenschaftsanteile als Eigenkapitalersatz verringert und die Genossenschaft für neue Projekte wieder handlungsfähig.

Ein weiteres wichtiges Kriterium für die Bewohnergenossen wäre die Bereitschaft, im Rahmen funktionierender Hausgemeinschaften die Organisation, Verwaltung und Instandhaltung der Häuser zu übernehmen. Dies würde sowohl der Idee - Genossenschaft

nur als Zwischenträger - entsprechen als auch langfristig zur Senkung der Mietbelastung führen.

Die Realisierung / Stand der Genossenschaft heute (1.2.82)

Nach der Ausarbeitung des Konzeptes und verstärkter Öffentlichkeitsarbeit im Stadtteil wurde die Genossenschaft am 13.9.82 von 20 Interessierten aus dem Stadtteil gegründet.

Die Gründungsmitglieder haben zum überwiegenden Teil kein eigenes Wohninteresse, sondern wollen aufgrund ihrer Erfahrungen mit der herrschenden Stadterneuerung die Genossenschaftsidee unterstützen.

Die Genossenschaft ist mittlerweile (1.2.83) auf ca. 60 Mitglieder angewachsen.

Direkt nach der Gründungsversammlung wurde das Anerkennungsverfahren der Genossenschaft eingeleitet.

Zur Anerkennung als eingetragene Genossenschaft mußte ein Prüfungsverfahren auf zwei Ebenen durchlaufen werden.

1) Die Prüfung der wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse der Genossenschaft.

Die Prüfung wurde vorgenommen vom Verband Niedersächsisch-Bremischer Wohnungsunternehmen e.V.

Das Prüfungsergebnis lag Anfang Januar 83 vor und ist positiv ausgefallen. Entscheidend für das positive Ergebnis war der Nachweis eines detaillierten Konzeptes insbesondere beim Punkt Finanzierung.

2) Die Prüfung der Satzung. Für diese Prüfung ist das Amtsgericht zuständig.

Die ersten Gespräche über die Satzung ergaben weniger Widerstände gegen unseren basis-demokratischen Ansatz (alle wichtigen Entscheidungen trifft die Mitgliederversammlung) als erwartet. Die starke Stellung der Mitgliederversammlung wurde zwar als „unüblich“, jedoch als „rechtlich möglich“ angesehen.

Schwierigkeiten gab es mit der direkten Anerkennung der Selbsthilfe als Genossenschaftsanteile. Nach Meinung des Gerichtes dürfen Genossenschaftsanteile nur gegen Barzahlung erworben werden.

Über Lösungsmöglichkeiten wird im Moment nachgedacht.

Die Überlegungen gehen dabei bis zur Bildung eigener Baubetriebe.

Nach dem bisherigen Verlauf des Verfahrens gehen wir davon aus, daß die Genossenschaft ca. im März dieses Jahres eingetragen wird.

Parallel zum Anerkennungsverfahren hat sich die Genossenschaft bei der Stadt Hannover um zwei unmodernisierte Häuser im Sanierungsgebiet beworben, die von der Stadt zur Reprivatisierung vorgesehen wird.

Anmerkung:

- „Modell Ahrbergstraße - Verbesserung der Wohnverhältnisse zu tragbaren Belastungen“ Dokumentation 1978 Herausgeber: AGSTA Elisenstr. 38, 3 Hannover
- „Modell Viktoriastraße - Erhaltende Erneuerung in der Viktoriastr.“ Dokumentation Teil 1 1982 Herausgeber: Landeshauptstadt Hannover Dokumentation Teil 2 in Vorbereitung

Weitere Informationen zu den Projekten und der Genossenschaft:

- Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden, Stärkestr. 15, 3 Hannover 91
- AGSTA - Arbeitsgemeinschaft für Stadt- und Altbauernovierung Elisenstr. 38, 3 Hannover 91