

Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG

Die Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG hat sich 1988 als Alternative zu den traditionellen Trägern der Sanierung und Modernisierung als neue Genossenschaft im Sanierungsgebiet Hannover-Nordstadt gegründet. Mit der Unterstützung von über 60 Fördermitgliedern konnte das Startkapital aufgebracht werden. Das in der Präambel zur Satzung formulierte Ziel ist die Sicherung preiswerten Wohnraums, sowie die Förderung einer neuen genossenschaftlichen Wohnkultur. Dabei geht es in erster Linie um die Absicherung und Stabilisierung stadtteilspezifischer Wohnformen mit ihrer Mischung aus Haushalten mit Migrationshintergrund, älteren Haushalten, Wohngemeinschaften, Alleinerziehenden und Familien und darüber hinaus um die Absicherung stadtteilspezifischer Kultureinrichtungen. Heute besitzt die WOGÉ 229 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten mit drei Kindereinrichtungen und weiteren Betrieben der Stadtteilkultur in 28 Gebäuden mit insgesamt 340 Mitgliedern. 30 % der Wohnungen werden von Haushalten mit Migrationshintergrund belegt. Nahezu alle Wohnungen sind mit einem Dauerbelegungsrecht der Landeshauptstadt Hannover versehen.

Die Hausprojekte der WOGÉ sind meist Selbsthilfeprojekte, in denen die zukünftigen Nutzer in jeweils unterschiedlicher Intensität an der Gestaltung, Instandsetzung und Modernisierung in ihrem Wohngebäude beteiligt werden. Mitte der 90er Jahre wurden auch Neubauprojekte mit Selbsthilfebeteiligung im Rahmen des Niedersächsischen Wohnungsbauförderprogrammes entwickelt. Die genossenschaftliche Wohnkultur drückt sich aus im selbst gestalteten Wohnraum, über einen intensiven Kommunikationsprozess beim Bauen und im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Es wurden Wohnungen aber auch im Rahmen der Privatisierung aus dem Besitz des Sanierungstreuhänders übernommen. In diesen Fällen waren vor Einzug Selbsthilfearbeiten nicht erforderlich. Eine genossenschaftliche Wohnkultur entwickelt sich hier in Abhängigkeit von der Zusammensetzung der Hausgemeinschaften im Laufe der Jahre gestützt durch die bewohnernahe Wohnungsverwaltung.

Die WOGÉ erhält unter Vereinbarung von städtischen Belegungsrechten vielfältige Formen öffentlicher Projektförderung. Die Belegungsrechte haben sich bisher nicht als negativ für die Entwicklung von Nachbarschaft herausgestellt. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen in den Fachbereichen Wohnen und Soziales und aufgrund der überschaubaren Größe des Wohnungsbestandes kann bei Vermietungen auf die Sozialverträglichkeit geachtet werden. Wenn gefestigte Hausgemeinschaften eigene Vorschläge einbringen, besteht die Möglichkeit zur einvernehmlichen Nachbelegung.

Die Wohnprojekte der WOGÉ sind vielfältig in ihrer Entstehung und Finanzierung:

- Modernisierung mit Bewohnerselbsthilfe – Förderung nach den Grundsätzen der Städtebauförderung durch Bund, Land und Gemeinde (bis 15% der Baukosten in Selbsthilfe),
- Wohnungsneubau mit Bewohnerselbsthilfe - Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen und Zusatzförderung der Landeshauptstadt Hannover im Sozialen Wohnungsbau nach dem Modell der „vereinbarten Förderung“ (10% der Gesamtkosten in Selbsthilfe),
- Jugendwohnprojekt im Wohnungsneubau mit Integration von Jugendwerkstätten im Rahmen des Baus – Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen und kommunale Zusatzförderung,
- Übernahme von Wohngebäuden aus Privatbesitz – Unterstützung aus einem kommunalen Interventionsfonds,
- Jugendwohnen und Gemeinbedarfseinrichtung (Kinderhort und Kinderhaus) – Mischfinanzierung aus Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen im Sozialen Wohnungsbau und Städtebauförderung,
- Übernahme von kommunalen Wohnungsbeständen im Rahmen der Reprivatisierung in Sanierungsgebieten mit dem Ziel der Verbesserung von Wohnsicherheit und allmählicher Entwicklung genossenschaftlicher Wohnkultur – freie Finanzierung bei Kaufpreisreduktion aufgrund der

- Vereinbarung von Belegungsrechten,
• Übernahme von Stadtteilkultur- und Gewerbeeinrichtungen in Kooperation mit dem städtischen Kulturamt - Förderung durch Kaufpreisreduktion aufgrund der Vereinbarung langfristig stabiler Mieten insbesondere für kulturell genutzte Flächen.

In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt bei einer modellhaften energetischen Modernisierung mit Passivhauskomponenten. Hierbei wurde in 2006 das Selbsthilfewohnprojekt Schneiderberg 17 als Modellvorhaben des proKlima-Fonds der Stadtwerke Hannover und der Deutschen Energieagentur (DENA) mit Städtebaufördermitteln und Mitteln der Region Hannover modernisiert.

Nach dem Modell einer Dachgenossenschaft hat die WOGÉ erstmalig im Jahre 2005 Häuser erworben. Die Bewohner der zum Verkauf stehenden Häuser Am Puttenser Feld hatten einen Bewohnerverein gegründet und die WOGÉ um Unterstützung gebeten. Auf der Basis eines gemeinsam ausgearbeiteten Finanzierungsmodells wurden die Häuser erworben, instand gesetzt und an den Bewohnerverein zur Selbstverwaltung verpachtet.

Bei allen Selbsthilfeprojekten leisten die Genossenschaftsmitglieder „unentgeltliche“ Selbsthilfe. Sie erhalten dafür das genossenschaftliche Dauernutzungsrecht sowie einen erweiterten Wohnberechtigungsschein für eine Genossenschaftswohnung, der es ermöglicht eine etwas größere Wohnung als im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu beziehen. Die Mietpreisentwicklung ist transparent. Die Bewohner können sich von Anfang an bei der Planung ihrer Wohnung beteiligen und während der Bauphase eigene Vorstellungen einbringen. Schließlich können sie die Hausgemeinschaft zu Projektbeginn gemeinsam zusammenstellen und damit ihre Nachbarschaft selbst wählen und mitgestalten.

Die Selbsthilfe wird in einem kooperativen Verfahren durchgeführt, in das unterschiedliche Qualifikationen gleichberechtigt eingebracht werden. Diese Arbeit in gemeinschaftlicher Selbsthilfe ist selbstverständlich nicht konfliktfrei. Zur Klärung gruppeninterner Probleme stehen aber Selbsthilfebetreuer und die jeweilige Projektleitung aus dem Vorstand zur Verfügung. Die dort vorhandene Erfahrung im Umgang mit Konflikten erzeugt nicht zuletzt die Integrationswirkungen für das anschließende gemeinsame Wohnen im Haus.

Über das Wohnen hinaus hat die WOGÉ Nordstadt mit der Übernahme von Stadtteilkultureinrichtungen einen weiteren Schritt zur Stärkung des Stadtteils beschritten. Die Alte Grammophonfabrik, in der Emil und Joseph Berliner 1898 die erste Schallplatte produzierten, beherbergt heute mehrere Künstlerateliers und wird für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Eigentümerin war bis 2006 die Landeshauptstadt Hannover, die das Objekt als Teil des Sanierungstreuhandvermögens im Rahmen der Reprivatisierung abgegeben hat. Da die WOGÉ bereits über für mehrere soziale Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils (Kinderladen, Offener Kinderhort) Räumlichkeiten bereitstellt und über das entsprechende Know-how verfügt, hat sich die Übernahme der Grammophonfabrik angeboten. Auf der Grundlage von langfristigen Mietpreisbindungen für Kultur- und Gewerbeflächen konnte ein finanzierbarer Kaufpreis vereinbart werden. Mit der genossenschaftlichen Trägerchaft ist eine auf den Stadtteil orientierte, nicht-kommerzielle kulturelle Nutzung langfristig sichergestellt. In dem alten Fabrikkomplex fand dann auch die Geschäftsstelle der Woge endlich angemessene Räumlichkeiten.

Der Wirkungskreis der WOGÉ ist zwar die Hannoversche Nordstadt als Beispiel für modellhafte, innovative Ansätze im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung, Bewohnerbeteiligung, Selbsthilfe u. ä. ist die Genossenschaft inzwischen allerdings weit über die Grenzen Hannovers bekannt. Die Woge war als Best-practice-Projekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung auf der URBAN 21 vertreten und hat inzwischen zahlreiche Erwähnungen in Fachpublikationen, unter anderem des Verbandes der Wohnungswirtschaft und des Wohnbundes, sowie Anerkennungen in Wettbewerben, wie dem Bauherrenpreis u. ä. erhalten.



Aus der Präambel der Satzung:

Die „Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt“ stellt sich die Aufgabe, zusammen mit den Sanierungsbetroffenen ein höheres Maß an Selbstverwaltung, Mitbestimmung und Verfügung über ihren Wohnraum zu sichern. Dazu wurden folgende Zielsetzungen entwickelt:

- Langfristige Sicherung tragbarer Mieten für Familien mit Kindern, Ausländerinnen/ Ausländer, Alleinerziehende, Rentnerinnen/ Rentner und B-Schein-Berechtigte auch nach Auslaufen der Preisbindung bei öffentlicher Modernisierungsförderung,
- weitestgehende Selbstbestimmungsrechte der Bewohner bei Planung und Nutzung ihres Wohnraums, gemeinsame Gestaltung und Verwaltung von Gebäuden, Wohnungen und Gärten,
- Verhinderung der Spekulation durch gemeinschaftsorientierte Verfügung über die Wohnungen und Wohngebäude,
- Übermittlung der Vorteile der öffentlichen Zuschüsse (Instandsetzungs-/ Modernisierungsförderung) unmittelbar an die Bewohner,
- Erreichen zusätzlicher Preisvorteile und erhöhte Identifikation mit der Wohnung durch Selbsthilfe.

Die Form der Genossenschaft ermöglicht die demokratischste Organisation, da alle Mitglieder unabhängig von der Höhe ihrer Einlage gleiche Rechte haben, und schließt die Spekulation Einzelner mit den Wohnungen aus. Der Nutzerkreis ist auf Bewohner ausgerichtet, die im Sanierungsverfahren die geringsten Chancen auf angemessenen Wohnraum haben.

