

# Selbstverwaltung als Schlüssel zum guten Miteinander in einer Mehrgenerationen-Wohnanlage

Wohnungsverein Herne eG, Herne

Beim Mehrgenerationen-Wohnen profitieren ältere Bewohner von der Flexibilität und Mobilität ihrer jüngeren Nachbarn. Diese wiederum schätzen die Erfahrung, die Ruhe und Sesshaftigkeit der Älteren. Nicht ohne Grund ist das Mehrgenerationen-Wohnen ein Trend unserer Zeit, dem auch der Wohnungsverein Herne folgt, weil sich in dieser Wohnform die genossenschaftlichen Ideale der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung widerspiegeln. In diesem Sinne errichtet der Wohnungsverein Herne eG im Stadtteil Herne-Süd in der Straße des Bohrhammers für den Verein „Wohnen in Gemeinschaft“ ein Mehrgenerationenhaus.

## Wie alles begann

Vor drei Jahren kam eine Gruppe von sechs Freunden auf den Wohnungsverein zu, um mit der Genossenschaft zu erörtern, ob sie als erfolgreiche Wohnungsgenossenschaft ihren Traum vom Mehrgenerationen-Wohnen verwirklichen könnte. Es wurde diskutiert, kalkuliert, überlegt und letztendlich angepackt: Inzwischen befindet sich die Mehrgenerationen-Wohnanlage im Bau. Im Laufe des Jahres 2009 soll sie bezugsfertig sein.

## Das Projekt

Der Wohnungsverein fand ein geeignetes Grundstück in sehr exponierter Lage in Herne-Süd. Auf 8.000 m<sup>2</sup> errichtet die Genossenschaft einen Komplex mit 33 Wohnungen – elf für Singles, sieben für junge Familien, sechs für Paare und neun

für Senioren. Darüber hinaus erhält das Gebäude diverse Gemeinschaftsräume, wie z. B. einen Fahrradraum für 50 Räder, einen Raum mit Küche und WC, zwei Werkräume für Bastler und ein Gästeappartement.

## Der Verein

Die anfänglich lose organisierte Interessentengruppe ist inzwischen zu einem Verein geworden, dem mittlerweile bereits 30 Mitglieder angehören. Er heißt „Wohnen in Gemeinschaft“ (WIG) und war und ist an allen relevanten Fragen und Aufgabenstellungen beteiligt. So wurden z. B. die Architekten gemeinsam ausgewählt und die Grundrisse der einzelnen Wohnungen wurden von den künftigen Bewohnern mitgeplant.

## Selbstverwaltung

Weil in der gesamten Vorbereitungsphase nur gute Erfahrungen gemacht wurden, hat sich die Wohnungsgenossenschaft entschlossen, dem Verein auch die Selbstverwaltung der Anlage zu überlassen.

Natürlich gilt es dabei gewisse Spielregeln einzuhalten, die in einem neun Punkte umfassenden „Grundlagenvertrag“ zusammengefasst wurden:

- Das Inkasso der Miete wird von der Verwaltung des Wohnungsvereins Herne übernommen.
- Der WIG verfügt über ein Mitspracherecht bei der Belegung der Wohnungen. Im Falle einer Kündigung kann er innerhalb von sechs Wochen einen Nachbelegungsvorschlag machen. Wird auf dieses Recht verzichtet, vergibt der Wohnungsverein Herne die Wohnung anhand einer Bewerberliste.

*Wohnen und mehr...*

WOHNUNGSVEREIN  
HERNE eG





Mitglieder des Vereins „Wohnen in Gemeinschaft“ (WIG) bei der Planung ihres Mehrgenerationenhauses.

- Die Vereinsmitglieder des WIG und die Vermietungsabteilung der Genossenschaft erarbeiten eine individuelle Hausordnung, die Bestandteil der späteren Nutzungsverträge wird.

- Bei sinnvollen Änderungen oder Ergänzungen in der Bewirtschaftungsphase gelten Mehrheitsentscheidungen (analog den WEG-Vorschriften).

So kann die Hausgemeinschaft künftig z. B. Selbsthilfearbeiten beschließen, Einsparmöglichkeiten suchen und gemeinschaftlich geplante Maßnahmen kostengünstig erledigen.

- Kleinreparaturen an Sanitärgegenständen, Klingeln etc. werden von den Bewohnern selbst getragen. Bei allen anderen anfallenden Schadensfällen gilt für die Bewohner der Mehrgenerationenanlage die seit vielen Jahren vom Wohnungsverein erfolgreich praktizierte Handwerker-Direktbeauftragung.

- Zur Selbstverwaltung gehört auch die interne Schlichtung von Konflikten. Bei nicht unerheblichen Verstößen gegen den Mietvertrag (Zahlungsverzug, vertragswidriger Gebrauch etc.) informiert der Wohnungsverein den Vorstand des WIG vertraulich. Der Verein kümmert sich dann aktiv um die Lösung des Problems.

- Hinsichtlich der Gestaltung, Pflege und Nutzung der Gemeinschaftsräume wird dem WIG weitgehende Autonomie eingeräumt. Diese Räumlichkeiten sollen zum Aushängeschild, zum weithin sichtbaren Symbol für das Funktionieren des Projekts werden. Die Gemeinschaftsräume werden vom Wohnungsverein deshalb zum symbolischen Preis von nur einem Euro vermietet.

- Ähnliche Regelungen gelten auch für die Außenanlagen. Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden vom Wohnungsverein Herne an den WIG verpachtet, dem Planung und Entwicklung des Geländes obliegen.

- Weil Selbstverwaltung ein ständiger Entwicklungsprozess ist, wurde eine regelmäßige Begehung (zwei Mal pro Jahr) der Wohnanlage durch den WIG und den Wohnungsverein Herne vereinbart.



Karl-Heinz Abraham, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsvereins Herne eG

### Fazit

Karl-Heinz Abraham, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsverein Herne eG, in einem ersten Fazit:

„Der Wohnungsverein Herne setzt große Hoffnungen in das Mehrgenerationenprojekt. Natürlich erwartet die Genossenschaft für ihre Verwaltung einen wesentlich geringeren Arbeitsaufwand. Vor allem

aber hofft der Wohnungsverein auf eine intensive, möglichst langfristige und hohe Identifikation der Bewohner mit ihrer Anlage.

Nachbarschaftliche Probleme und Konflikte sollten sich auf ein absolutes Minimum beschränken. Schließlich wurde die Hausordnung vom Verein selbst entwickelt.

Ambitionierten Menschen stehen nun kurz vor ihrem großen Ziel: Mehrere Generationen leben unter einem Dach – ohne Streit, ohne Krisen, sie verwalten sich

selbst. Und alle sind Gewinner – auch der Wohnungsverein Herne, der den Genossenschaftsgedanken weiter befördert hat.“



**Kontakt:**  
**Karl-Heinz Abraham,**  
**Wohnungsverein Herne eG,**  
**Tel.: 02323 99491-0,**  
**E-Mail: [info@wohnungsverein-herne.de](mailto:info@wohnungsverein-herne.de)**