

Die Selbstverwaltung der AllerWohnen eG

Vorworte

Die AllerWohnen ist eine Genossenschaft, die Menschen 1997 mit einer Vision gemeinsamen, ökologischen und selbstbestimmten Lebens gegründet haben. Selbstverwaltet ist sie weiterhin – sowohl auf der Ebene der einzelnen Hausprojekte als auch als gesamte Genossenschaft.

Das hat auch pragmatische Gründe: die anfallenden Aufgaben selbst zu erledigen spart täglich Kosten und die Genossenschaft ist zu klein, um eine richtige eigene Verwaltung finanzieren zu können. Aber es geht um mehr. Wir meinen, es tut auch gut, selbst zu gestalten, selbst mitzubestimmen und zu merken, dass das eigene Umfeld noch lebenswerter wird, wenn wir eigene und gemeinsame Ideen in die Tat umsetzen.

Inhalt:

- I. Aufgaben der Hausvereine/Hausprojekt-Gruppen
- II. AllerWohnen geht nur gemeinsam
- III. Aufgaben der Genossenschaft
- IV. Gute Gründe für die AllerWohnen

I. Aufgaben der Hausvereine/Hausprojekt-Gruppen

Aus der Perspektive der AllerWohnen gibt es mehrere Aufgaben, die von den Projekten in eigener Regie umgesetzt werden sollen. Das klappt nicht immer im gleichen Maße, weil es manchmal Zeiten gibt, in denen viele neue Leute in einem Projekt sind und sich noch orientieren müssen oder weil die Projekte unterschiedlich groß sind und die BewohnerInnen nicht immer alle Kenntnisse oder benötigten Werkzeuge haben. Aber es klappt ganz schön viel.

1. Haus und Hof erhalten

1.1. Instandhaltung

Das Hausprojekt soll auch noch in 10 Jahren ein lebenswerter Ort sein. Jedes Haus aber braucht Zuwendung, damit es lange ein solcher Ort bleibt. Die AllerWohnen hat keine externen HausmeisterInnen oder HausverwalterInnen.

Deshalb müssen die Projekte selbst für die nötige Instandhaltung sorgen. Dazu gehört:

- * Regelmäßige Funktionskontrolle bei Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektrik
- * Streichen von Fenstern (Holzfenster von außen brauchen es regelmäßig) und Türen
- * nötige Nachbehandlungen von Holz- und Korkfußböden und deren fachgerechte Reinigung
- * Reinigung und Erhaltung von Sanitäreanlagen
- * Vornehmen von kleinen Reparaturen
- * und ähnliches

Die Allerwohnen rechnet einen kleinen Teil der Miete (rund 35 Cent pro Quadratmeter und Monat) dem Instandhaltungsfonds des jeweiligen Projektes zu. Dieses Geld ist für Pinsel und Farbe, Holzpflegemittel, kleine Reperaturen usw da und wird von der Hausprojektgruppe verwaltet. Wenn zum Jahresende noch etwas übrig ist im Topf, kann der Hausverein entscheiden, das Geld auch für etwas anderes auszugeben, was das Haus noch schöner macht (Lehmofen im Garten, ein neuer Rasenmäher...)

1.2. Haus- und Hof-Aufgaben

Gemeinsam wohnen erleichtert auch vieles und spart Zeit. Zum Beispiel müssen nicht alle BewohnerInnen eines Projektes die Mülltonnen an die Straße rollen, wenn das EineR übernimmt. Je nach Wohnprojekt variieren die Haus- und Hof-Aufgaben und auch die Form, wie (neue) Menschen ihre Aufgaben finden.

- * Straßenfegen und Winterdienste
- * Müll und Wertstoff-Entsorgung
- * Nebenkostenabrechnung gegenüber AllerWohnen
- * Moderation & Protokolle der Hausvereinstreffen
- * Neue Leute einführen
- * Gartenpflege, Kompost, ggf. gemeinsame Tiere versorgen

1.3. Interne Struktur: der Haus-TÜV

Die AllerWohnen hat wertvolle Häuser, die liebevoll und mit ökologisch verträglichen Baustoffen gebaut oder saniert worden sind. Daran sollen die BewohnerInnen, aber auch ihre NachfolgerInnen noch lange Freude haben.

Und für manche Probleme eines Gebäudes braucht es einfach Fachleute. Deshalb bekommt jedes Haus der AllerWohnen einmal im Jahr einen „Haus-TÜV“. Dafür besucht eine Delegation von Menschen aus den anderen Projekten mit mindestens einem Bau-Experten das Haus. Mit einigen der BewohnerInnen wird das ganze Haus abgegangen und es wird nach Mängeln und wichtigen Erhaltungs-Aufgaben geschaut.

Ja, klar: Auch die Teilnahme am Haus-TÜV bei den anderen Projekten ist eine Aufgabe, die Menschen braucht, sie zu erfüllen.

2. Eine gute Gruppe sein/werden/bleiben

Die AllerWohnen gibt es schon über 15 Jahre. Wir wissen, dass es nicht immer Friede, Freude, Eierkuchen sein kann, wenn Menschen zusammen leben. Wir erleben aber auch, dass es sich lohnt, die Bedürfnisse der MitbewohnerInnen zu achten, Konflikte austragen zu lernen und auch nach einem Knatsch wieder zusammen zu kommen.

2.1. Solidarische Selbsthilfe

Die erste Ebene, um ein erfreuliches Leben miteinander zu gestalten ist natürlich die der Projekte selbst. Solidarische Selbsthilfe meint, dass die ProjektbewohnerInnen

- * einander gegenseitig unterstützen – auch im Kleinen (Werkzeugverleih, gute Tipps und faires Feedback, Mit-Anpacken, wo nötig)
- * in ihrem Haus Solidarität gemeinsam definieren. Wer mehr Geld hat, kann z.B. einen größeren Anteil der Miete zahlen oder mehr Genossenschafts-Anteile zeichnen – und die anderen entlasten.

2.2. Umgang mit Konflikten

Es gibt viele bewährte Tipps für die tägliche Kommunikation, die uns wichtig sind. Viel Ärger lässt sich vermeiden, wenn Menschen einander gut zuhören, ausreden lassen und nachfragen, wenn etwas missverständlich ist. Es erfordert einige Übung und manchmal auch Mut, eigene Bedürfnisse zu benennen und Wünsche an andere zu formulieren (oft helfen uns die Grundsätze der „gewaltfreien Kommunikation“).

Wenn es dann trotzdem kracht, gibt es oft im eigenen Hausverein hilfreiche MitbewohnerInnen – oder auch eine Moderation aus einem der benachbarten Projekte.

2.3. Transparenz

In jeder Gruppe sind Menschen unterschiedlich stark engagiert, auch in Sachen Genossenschaft. Wer viel macht, hat auch Macht. Ein wichtiges Mittel, um Vertrauen zu erhalten (oder wachsen zu lassen), ist eine transparente Kommunikation, zum Beispiel über die Verwendung von Geld aus dem Instandhaltungstopf, über Beschlüsse der Genossenschaft usw. Das ist eine Aufgabe der Aktiven – aber es ist auch eine Aufgabe der weniger Aktiven, sich die Informationen abzuholen bzw. Protokolle wirklich zu lesen und gegebenenfalls nachzufragen.

2.4. Die richtigen MitbewohnerInnen bzw. NachmieterInnen finden

Wichtig für gutes Zusammenleben ist auch, dass die Chemie stimmt. Die Wohnprojekte der AllerWohnen wählen sich ihre neuen MitbewohnerInnen selbst aus. Das macht auch Arbeit, müssen doch neue Leute erst gefunden werden, manchmal durch Anzeigen, direkte Ansprachen oder Aushänge. Interessierte sind dann heranzuführen und über das Leben im Projekt zu informieren. Passen die Vorstellungen aller Beteiligten zusammen? Wie funktioniert das Projekt im Alltag, was müssen die Neuen über die AllerWohnen wissen?

Die AllerWohnenprojekte bieten zum Teil Schnuppertage zum Kennenlernen an und vereinbaren Probezeiten (z.B. von 6 Monaten) nach deren Ende beide Seiten entscheiden, ob man zueinander passt. Erst dann wird auch der Eintritt in die AllerWohnen fällig und müssen die Genossenschaftsanteile gezahlt werden.

3. Finanzielles gemeinsam regeln

Immobilien kosten eine ganze Menge Geld. Die AllerWohnen hat jährlich Mieteinnahmen und zahlt Zinsen an Banken und andere Kreditgeber.

Für eine Genossenschaft sind die Einlagen der Genossen wichtiges Eigenkapital – aber auch das fällt nicht vom Himmel und kommt bei der AllerWohnen sowohl von „wohnversorgten Mitgliedern“, die das Geld in der Regel zinsfrei zur Verfügung stellen, als auch von „nicht-wohnversorgten Mitgliedern“, die eine Gewinnausschüttung von meistens 3 Prozent ihres Einlagebetrages pro Jahr erhalten – nach Beschluss der jährlichen Mitgliederversammlung. Außerdem gibt es jährlich einen Finanzgipfel, bei dem die (wohnversorgten) Mitglieder sich ein Bild der Finanzsituation der Genossenschaft machen und gemeinsam klären, ob Veränderungen beim Status der Mietzahlungen oder Verträge, der Finanzplanung der Genossenschaft oder dem Umgang mit Krediten und Einlagen notwendig sind.

3.1. Pflichteinlagen, zinsfrei

Jedes der Projekte muss eine bestimmte Summe an „Pflichteinlagen“ aufbringen. Die sind für die Genossenschaft haftendes Eigenkapital und eine Grundlage dafür, dass wir die Projekte überhaupt kaufen und sanieren konnten.

Laut Beschluss vom Finanzgipfel 2013 sind das für das AllerHaus 140.000 Euro, für den Hof in Stedorf 120.000 Euro und für die Wohnungen im Ökozentrum 60.000 Euro.

Da in den Projekten eine ganze Menge Menschen wohnen, entfällt auf den/die Einzelne eine durchschnittliche Summe von 6.000-8.000 Euro.

Es ist auch eine Aufgabe der Selbstverwaltung, Wege aufzuzeigen, wie auch Menschen mit deutlich weniger eigenem Geld in AllerWohnen-Projekte ziehen können. Eine solidarische Lösung klappt oft einfach zwischen den Menschen innerhalb des Projektes. Aber auch die Gesamt-Genossenschaft kann im Einzelfall eine Darlehens-Lösung anbieten.

3.2. Miete (möglichst gesamtschuldnerisch)

Wer in einem Projekt der AllerWohnen lebt, zahlt Miete. Die Höhe hängt vom Projekt ab, von der

Größen des Zimmers und den anfallenden Nebenkosten.

Für die AllerWohnen mit ihrer kleinen und selbstgemachten Verwaltung ist es eine große Erleichterung, wenn die Wohnprojekte das Einsammeln der Miete selbst übernehmen.

Das Lieblingsmodell für die Genossenschaft funktioniert so, wie es die Hofgemeinschaft in Stedorf praktiziert:

Die Gesamtmiete wird vom Hausverein an die AllerWohnen überwiesen. Die Hausgemeinschaft sucht NachmieterInnen, wenn Leute das Projekt verlassen haben. Wenn es einen Leerstand gibt, muss die Gesamtsumme trotzdem aufgebracht werden und alle im Projekt tragen dazu bei. Das bedeutet aber auch, dass das Projekt selbst entscheiden kann, wann es zum Beispiel einige Zeit abwarten möchte, bevor eine Neuvermietung vorgenommen wird.

3.3. Nebenkosten-Abrechnung

Auch die Nebenkostenabrechnung ist eine Aufgabe der Hausvereine.

Da kommt einiges zusammen, sind doch im Laufe des Jahres Rechnungen für Abfall und (Ab)Wasser zu zahlen, Strom, Grundsteuer, Versicherungen und so weiter.

Die AllerWohnenprojekte haben im Detail verschiedene Lösungen gefunden, wie sie faire Abrechnungen erstellen können, so dass die Nebenkosten zu den gemieteten Räumlichkeiten passen, (teilweise auch) Abwesenheitstage oder zumindest -Monate berücksichtigen.

In einigen Projekten gehören weitere Kosten in die Gemeinschafts-Abrechnung: So unterhält das Stedorfer Projekt eine gemeinsame Food-Coop, in der immer ökologisch erzeugte Lebensmittel für alle zur Verfügung stehen. Dafür gibt es ein eigenes Kontensystem und Zuständigkeiten, die WG im Haupthaus errechnet regelmäßig einen Tagessatz für eine Vollverpflegung mit Ökolebensmitteln (weil sie frisches Obst, Gemüse, Brot und Milchprodukte auch noch gemeinsam über das Gemüseabo bezieht).

II. AllerWohnen geht nur gemeinsam

Es gibt im Ökozentrum ein Büro der AllerWohnen. Dort bearbeiten Menschen aus dem Vorstand und ein ehrenamtlicher Geschäftsführer die eingehende Post – und viele Fragen rund um die Organisation der Genossenschaft.

Auch die Gesamt-Genossenschaft ist ein Projekt zum Mitwirken!

4.1. Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen

Dieses Mitwirken kann nicht erzwungen werden, bleibt es aber aus, kann die AllerWohnen schnell in existenzielle Nöte geraten. Die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen beginnt bei der pünktlichen Mietzahlung, geht aber weit darüber hinaus zum Beispiel bei der regelmäßigen Teilnahme an den Orgagruppentreffen der AllerWohnen, zu denen wohnversorgte Mitglieder eingeladen sind, bei der MV und bei gemeinsamen Zukunftstagen.

4.2. Vertretung in AllerWohnen-Gremien

Die AllerWohnen wählt jährlich ihren Vorstand, der aus mindestens 3 Menschen bestehen muss und nach unserem Wunsch am besten aus mindestens einer Person pro Hausprojekt besteht.

Außerdem gibt es den Aufsichtsrat, der zwar etwas weniger vom täglichen Geschäft mittragen, aber die Zeit aufbringen muss, sich Zahlen und Entwicklungen der Genossenschaft anzusehen. So etwas kann man gut lernen – die Bereitschaft ist aber mitzubringen.

4.3. um Hilfe bitten

Die AllerWohnen kann und will kein rundumservice-Projekt sein. Auch, wenn es durch Routinen wie den Haus-Tüv und persönliche Begegnungen bei Orgagruppentreffen oder

Mitgliederversammlung Möglichkeiten gibt, Probleme zu entdecken, ist es auch eine unbedingte Notwendigkeit, dass Projekte selbst um Hilfe bitten, wenn sie Probleme wahrnehmen, die sich nicht leicht aus der Welt schaffen lassen. Egal, ob es zwischenmenschliche sind oder bautechnische, finanzielle oder ästhetische Probleme.

4.4. Offenheit für Öffentlichkeitsarbeit und für politisches Engagement

Noch zwei Aspekte gehören seit Jahren zum Selbstverständnis des AllerWohnen, sind aber natürlich nicht formal geregelt:

Wir finden die Idee unserer Genossenschaft gut und erzählen gerne aus unserer Praxis. Das heißt manchmal auch, dass unsere Projekte Tage der offenen Tür veranstalten, dass die AllerWohnen in Verden und im Landkreis Gesicht zeigt und wir Anfragen von Medien offen gegenüber stehen. Dabei achten wir auf unsere Privatsphäre, freuen uns aber immer auch, wenn Mitglieder in den Wohnprojekten aufgeschlossen sind und dazu beitragen, dass schöne Geschichten aus Selbstverwaltung und gemeinschaftlichem Leben weitergetragen werden.

Beim Zukunftstag der AllerWohnen im Mai 2014 schrieb eine Arbeitsgruppe zur Selbstverwaltung scherzhaft auf eine Moderationskarte: „2 Pflichtdemonstrationen pro Jahr“. So etwas gibt natürlich nicht, aber wir freuen uns, dass viele unserer Mitglieder politisch in verschiedenen Bereichen aktiv sind (von der lokalen Kneipeninitiative über den Stadtrat bis zu überregionalen Kampagnen und bundesweiten Netzwerken und Organisationen). Das bedeutet viele spannende Gespräche und schönen Austausch untereinander. Eigenes politisches Interesse ist nicht Voraussetzung für den Einzug in ein Projekt, aber durchaus gerne gesehen.

III. Aufgaben der Genossenschaft:

Die AllerWohnen als Gemeinschaft ihrer Mitglieder versucht, einigen Ansprüchen gerecht zu werden, neuen Projekten den Start zu erleichtern, bestehenden die Freude an der Zusammenarbeit zu erhalten. Wie schon mehrfach erläutert, kann „die Genossenschaft“ leisten, was Menschen in ihr bereit sind zu tun. Besonders wichtig finden wir unter anderem:

5.1. Findungsprozess begleiten

Wenn eine neue Gruppe zusammenkommt, sei es in einem neuen Wohnprojekt oder nach einem größeren Wechsel von Menschen in einem bestehenden, kostet der Findungsprozess Zeit und Kraft. Die AllerWohnen möchte dabei unterstützend wirken, gibt es doch eine ganze Menge Erfahrungen aus vielen Jahren gemeinschaftlichen Lebens.

5.2. umfangreiche Einführung

Schon zum Start werden viele Weichen gestellt. Uns ist es ein Anliegen, dass neue Leute in der Genossenschaft gut eingeführt werden, damit sie die Möglichkeiten, die Pflichten und Rechte der Selbstverwaltung gut nutzen können. Das geht in der Praxis mündlich und schriftlich, durch Handreichungen, durch MitbewohnerInnen oder Extra-Termine mit den langjährigen GenossInnen. Auf jeden Fall ist es uns wichtig.

5.3. Besuchstag in erfahrenen Projekten

Um die AllerWohnen besser kennen zu lernen ist die Praxis in den bestehenden Projekten eine super Grundlage. Die „alten“ Projekte bieten Einzelpersonen und Gruppen der „neuen“ an, einfach mal reinzuschauen, intensiver nachzufragen und im Gespräch Erfahrungen auszutauschen.

5.4. Hilfe von Projekt zu Projekt

Wie sich das für gute Nachbarschaft gehört, unterstützen sich die Projekte der AllerWohnen auch gegenseitig. Immer wieder arbeiten wir zusammen, feiern zusammen, tauschen einander aus und helfen gegenseitig, wenn es irgendwo hakt.

5.5. Hilfreiches Material, Handreichung/Leitfaden

Das ist zum Beispiel dieses Werk hier, aber auch die Website der AllerWohnen und unsere Selbstdarstellungs-Broschüre. All diese Dokumente werden fortgeschrieben und aktualisiert, wo nötig.

5.6. Kontinuierliche AnsprechpartnerInnen

... sind zum Beispiel auf der Website zu finden. Die OrgaGruppe ist eine solche Ansprechpartnerin, besonders auch die Leute im Vorstand der Genossenschaft, die kontinuierlich am Ball sind.

IV. Es ist schön, Mitbewohnerin bei der AllerWohnen zu sein...

Warum wir das alles eigentlich tun und mit welchen Argumenten wir für die Mitgliedschaft in der AllerWohnen werben können, haben wir ziemlich schnell zusammenstellen können:

* Es ist schön, **nicht alleine zu leben**, sondern mit anderen Menschen.

* Es ist etwas Besonderes, in einem **Umfeld mit „Gleichgesinnten“** zu leben. In den Projekten leben wunderbar unterschiedliche Menschen, aber das Netzwerk der AllerWohnen-GenossInnen, in dem öko-praktische Alltagsgestaltung dazu gehört, in dem gemeinsame Erfahrungen verbinden und soziale Fragen allen wichtig sind, ist auch ein Umfeld, das Lebensqualität bedeutet.

* Wir sind gerne **Mit-EigentümerInnen** – die Häuser gehören uns gemeinsam. Und das dauerhaft, denn dank der AllerWohnen werden sie auch nicht wieder privatisiert und am Wohnungsmarkt zu teuren Spekulationsobjekten.

* Wir sind **Mit-BestimmerInnen** - kein Vermieter bestimmt, wir können unsere Häuser weiter entwickeln und gestalten – und betreiben gemeinsam die Weiterentwicklung der AllerWohnen.

* Wir wählen selbst aus, wer zu uns passt und finden unsere **Lieblings-Mit-WohnerInnen**, wenn Zimmer im Projekt frei werden.

* Weil die AllerWohnen sehr auf ökologisch-nachhaltige Materialien beim Hausbau, bei Sanierung und Renovierung achtet, können wir **gesunden Wohnraum** genießen, in dem es sich wirklich angenehm leben lässt.